

Meritxell Hidalgo Cugat

**LA NECESIDAD DE UNA FORMACIÓN INTEGRAL PARA LOS
PROFESIONALES DE LA VIVIENDA**

TRABAJO DE FIN DE POSGRADO

dirigido por el Dr. Sergio Nasarre Aznar

Postgrado en Políticas de Vivienda



**UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
Fundació URV**

Centre de Formació Permanent

**Tarragona,
2022**

Índice

Abreviaturas	4
1. INTRODUCCIÓN	5
2. OBJETIVO	8
3. CONTEXTUALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN: ¿ES NECESARIA UNA FORMACIÓN INTEGRAL EN VIVIENDA?	9
3.1. La complejidad del concepto de vivienda	9
3.1.1. La vivienda como activo económico	10
3.1.2. La vivienda como estructura física	11
3.1.3. La vivienda como territorio	12
3.1.4. La vivienda como identidad	13
3.1.5. La vivienda como unidad social y cultural	14
3.2. Los profesionales de la vivienda	17
3.2.1. Los profesionales especializados	18
3.2.2. Los profesionales sin formación	19
4. EL OBJETO DE ANÁLISIS: EUROPEAN HOUSING STUDIES	22
4.1. Contenido	22
4.1.1. Part I: The theory of housing studies	22
4.1.2. Part II: The right to housing	23
4.1.3. Part III: Development of housing	23
4.1.4. Part IV: Acces and tenure of housing	23
4.1.5. Part V: Forced loss and lack of housing	24
4.1.6. Part VI: Housing as a market. Transactions with homes and funding	24
4.1.7. Part VII: Roles and functions of Housing and Property Professionals and Stakeholders in Europe	25
4.1.8. Part VIII: Housing, city, territory and environment	25
4.1.9. Part IX: Housing and New Technologies	26
4.2. Metodología	28
4.2.1. La plataforma canvas instructure	28
4.2.2. Chapters	30

4.2.3.	Learning pills	31
4.2.4.	Diagrams	32
4.2.5.	Quiz	33
4.2.6.	Discussion	34
4.2.7.	The videos	35
4.2.8.	The game	36
4.2.9.	Las clases online y el rol del docente	38
4.2.10.	El idioma	39
4.3.	Recursos y aplicación profesional en la administración	40
5.	PERFIL ACADÉMICO Y PROFESIONAL	42
6.	CONCLUSIONES	44
7.	ANEXOS	45
7.1.	Anexo 1. Programa Summer course	45
7.2.	Anexo 2. Oferta actual de formación en vivienda en una selección de países	54
	Bibliografía	57

ABREVIATURAS

CC	Código Civil
CCC	Código Civil Catalán
CE	Constitución Española
CTE	Código Técnico de Edificación
EHS	European Housing Studies
EM	Estados Miembros (de la Unión Europea)
EPC	Tarjeta Profesional Europea
IO	Intellectual Outputs
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LOE	Ley de Ordenación de la Edificación
NIMBY	Not in my back yard
ONU	Organización de las Naciones Unidas
UE	Unión Europea

1. INTRODUCCIÓN

Como estudiante del Posgrado en Políticas de vivienda de la Fundación Universitat Rovira i Virgili fui invitada al *International Summer course on European housing studies* celebrado en el marco del proyecto “Bridging the gap in housing studies” de Housing+ EU.

El proyecto “Bridging the gap in housing studies” de Housing+ tiene como objetivo ofrecer los conocimientos y formación necesaria a cualquier profesional del sector de la vivienda a nivel europeo y con esta intención están creando el curso European Housing Studies (en adelante EHS) para que pueda ser impartido en todos los Estados Miembros (en adelante EM).

La esencia de Housing+ parte de la importancia del sector de la vivienda e inmobiliario y el impacto que tiene este sector tanto en el mundo laboral como en el crecimiento económico de cualquier país. Tal y como explican en su página web¹ una serie de factores recientes están influyendo en la vivienda, configurando los retos presentes y futuros del sector:

- La revolución tecnológica. Nuevas tecnologías como el blockchain dan lugar a nuevos modelos de negocio, dinámicas de trabajo innovadoras y una mayor conectividad, que hacen necesarias nuevas habilidades y nuevas formas de trabajar, distintas a lo tradicional.
- La resolución del Parlamento Europeo que reconoce la vivienda como uno de los pilares sociales de la Unión Europea (en adelante UE) y que pide a los Estados miembros que cumplan con el derecho a una vivienda adecuada, garantizando el acceso a una vivienda asequible y de calidad.²
- La Tarjeta Profesional Europea (EPC) para agentes inmobiliarios, así como la implementación de la Directiva para la regulación de los servicios financieros apelan a una mayor profesionalización en este sector, caracterizado por una regulación desigual entre los Estados miembros.³

¹ housingplus.eu

² Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI), en https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html

³ Directiva 2013/55/EU del Parlamento Europeo y del Consejo del 20 de noviembre de 2013 por la cual se modifica la Directiva 2005/36/EC sobre el reconocimiento de las cualificaciones profesionales y el Reglamento (EU) No 1024/2012 sobre la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior.

- Las lecciones aprendidas de la Crisis Global 2007 obligan al sector de la vivienda a revisar los vacíos de competencias a lo largo de su cadena de valor, para no repetir los mismos errores en el futuro (fracaso de la protección al consumidor, desahucios, sinhogarismo...).⁴

En el *Summer course* tuvimos el privilegio de conocer y trabajar con varios de los materiales de formación que están preparando en el marco del proyecto Housing+, los Intellectual Outputs (en adelante IO):

- IO 2: Guidelines for gamification
- IO 3: The game
- IO 4: The housing course book
- IO 5: The training videos

Junto con los IO, nos presentaron el resto de recursos con los que contará la formación EHS, que a partir de la plataforma de aprendizaje Canvas Instructure pondrá al alcance de los estudiantes un conjunto de herramientas que los guiarán a través del aprendizaje sobre la vivienda, su complejidad y su inmenso alcance.

Durante los 5 días en qué tuvo lugar el *Summer course* nos fueron presentadas dichas herramientas y, mediante sesiones de co-creación junto a los expertos en vivienda y junto a los propios creadores de estas herramientas, fuimos perfilando, bajo el prisma de los estudiantes, sus puntos fuertes y sus áreas de mejora.

El *Summer course* se completó, además, con una serie de conferencias llevadas a cabo por profesionales expertos e involucrados en la vivienda, que nos dieron diferentes perspectivas en función de su disciplina, con el valor añadido de una visión internacional, puesto que, fueran españoles o extranjeros, todos ellos venían con una perspectiva más allá de nuestro territorio. Así vimos el punto de vista arquitectónico, el sociológico, el comercial o el legal, entre otros. El anexo 1 contiene el planning del *Summer course*.

⁴ Véase en NASARRE AZNAR, Sergio (2020) *Los años de la crisis de la vivienda*, Tirant lo Blanch. Se trata de un análisis crítico de las causas de la crisis, su expansión mundial y sus efectos en España dentro del contexto europeo.

En este trabajo pretendo plasmar el trabajo de campo y la experiencia que a nivel académico he vivido durante el curso, además de, a partir de una contextualización de algunos aspectos que atañen al *housing*, poner mi granito de arena en la carrera a la regulación de los estudios en relación al mundo inmobiliario y la vivienda haciendo evidente su necesidad. También contiene una descripción y análisis subjetivo de algunos de sus aspectos como su contenido, metodología, recursos y aplicación profesional.

2. OBJETIVOS

El objeto de este trabajo es poner de manifiesto la falta de formación entre muchos de los profesionales del sector, reforzando así la idea de la necesidad de la creación de unos estudios integrales para formar a cualquier tipo de profesional de la vivienda y el sector inmobiliario que permitan una visión en del sector.

Así mismo, el análisis y la valoración, desde un punto de vista totalmente subjetivo, del contenido, metodología y otros aspectos destacables del proyecto EHS propuesto por Housing +.360º

Hay que tener en cuenta que no hemos podido ver el contenido completo del EHS, por lo cual es importante destacar que este trabajo no contiene una valoración completa del EHS, la cual cosa sería a su vez imposible pues la formación aún no está disponible, sinó que en él, desarrollaré una valoración de las áreas ensayadas durante el *Summer course* y una propuesta de cómo entiendo que se debería de desarrollar el resto de contenido.

Objetivos numerados

1. Justificar la necesidad de unos estudios integrales e interdisciplinares del sector inmobiliario y de la vivienda en general.
2. Valorar el proyecto EHS de Housing + presentado en el *Summer course*.

3. CONTEXTUALIZACIÓN Y JUSTIFICACIÓN: ¿ES NECESARIO EL GRADO EN EHS?

La creación de los estudios EHS nacen de la evidencia de la propia complejidad del fenómeno de la vivienda así como por la evidente falta de regulación que se da entre los profesionales inmobiliarios, en general, en toda Europa. En la mayoría de estados miembros existen estudios superiores relacionados con la vivienda, pero todos ellos centrados en alguno de los ámbitos a los que concierne, ya sea la arquitectura, el planeamiento o el área económica entre otros, olvidando así la gran cantidad de campos a los que atañe la vivienda si esta quiere ser tratada de forma integral y ofreciendo a los estudiantes y profesionales interesados en el tema una formación sesgada e incompleta que pueda aportar una mejora en la calidad de los servicios prestados por los profesionales del sector.

El anexo 2 contiene una tabla con las principales formaciones en materia de vivienda impartidas por diferentes universidades internacionales.

3.1. La complejidad del concepto de vivienda

Si pretendemos llegar a la cuestión de fondo del concepto de vivienda, el trabajo de FOX⁵ nos facilita una aproximación a éste, partiendo de la premisa que la vivienda es el resultado de sumar un refugio con un tal factor X. El refugio lo configura la parte material o estructural de la vivienda y el factor X corresponde al valor que el usuario de la propia vivienda le dé a ésta. Esta primera aproximación ya nos deja entrever que la vivienda no tiene una única definición ni ésta puede ser la misma para todos.

Según FOX⁶, existen cinco elementos o dimensiones que conforman el concepto de vivienda:

1. La vivienda como activo económico: representa la vivienda como un bien de capital, de inversión o financiero, es decir, el valor patrimonial.

⁵ FOX O'MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home: Theories, Laws and Policies*, pp. 132-180, en NASARRE AZNAR, Sergio; *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, Working paper 1/2014

⁶ FOX O'MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home: Theories, Laws and Policies*, pp. 23 y 24 en CABALLÉ Fabra Gemma, *La intermediación inmobiliaria...* p. 187

2. La vivienda como estructura física: ofrece refugio material, un techo bajo el que resguardarse.

3. La vivienda como territorio: ofrece seguridad y control, un lugar en el espacio, que transmite permanencia, continuidad y privacidad.

4. La vivienda como identidad para sus ocupantes: ofrece un reflejo de las ideas y valores de cada uno y actúa como un indicador de la condición personal.

5. La vivienda como unidad social y cultural: actúa como un lugar para las relaciones con familiares, amigos, y como centro de actividades.

Además, según nos indica Caballé⁷ hay que tener en cuenta, no obstante, que no siempre coinciden todos estos elementos. En algunos casos puede que solamente sea un mero refugio y cuente con el elemento simbólico, pero que no sea un activo económico o patrimonial (por ejemplo, cabañas, casas de barro, caravanas, cuevas, etc.). De manera que el concepto de “vivienda” puede variar en cada caso o según el contexto social y cultural, a pesar de que para considerarla digna y adecuada como indica el artículo 47 de la Constitución Española (en adelante CE), tendrá que cumplir unos requisitos determinados.

3.1.1. La vivienda como activo económico

Durante los años previos a la crisis inmobiliaria de 2007, precisamente en los denominados años de bonanza, fue cuando la vivienda alcanzó su máxima cúspide en cuanto a su valor como activo económico. Este hecho es visto por muchos expertos como una de las principales causas de la Crisis financiera de 2007, en concreto la generalización desmesurada de la vivienda en propiedad⁸. Si hasta ese momento, la vivienda como activo lo era para quienes compraban para alquilar (particulares con alta capacidad económica) o para las empresas inmobiliarias como valor de compra y venta, durante los años en que se fue gestando la crisis, estas operaciones de compra venta llegaron incluso hasta las manos de pequeños particulares que pretendieron también hacer

⁷ CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, p. 188

⁸ NASARRE AZNAR, Sergio; *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico No. 16/2014

negocio con la compraventa de inmuebles, hipotecándose por encima de sus posibilidades pero teniendo la falsa expectativa que con la próxima venta recuperarían su inversión, añadiendo además, un jugoso beneficio. Esto fue así durante unos años, pero en cuanto los precios de las viviendas se estancaron y las entidades financieras dejaron de refinanciar los préstamos, la burbuja estalló.

Este valor económico también lo tiene la vivienda para el propietario de una única vivienda habitual, en cuanto espera, por ejemplo, poder dejarlo como legado para sus hijos.

Dentro de las propias operaciones de compraventa, también encontramos diferentes percepciones de uso en función del rol que se ocupe en la operación. Así, para el comprador de vivienda (sea una empresa, un fondo o un particular) ésta será un activo si la adquisición la hace con intención de venderla o alquilarla, e incluso si la compra se hace para su uso como residencia habitual, también existirá la connotación de bien patrimonial conjuntamente con la satisfacción de una necesidad vital como lo es la vivienda. Y si la compra se hace mediante un crédito hipotecario, para el acreedor hipotecario esta vivienda se convierte en un activo financiero en cuanto va a obtener un beneficio económico con la devolución del préstamo. Tal y como indica Caballé⁹ como se puede observar, ya partimos de intereses contrapuestos, de manera que el significado de la vivienda para unos y para otros será diferente: el prestatario pretende satisfacer su necesidad de vivienda (vivienda como necesidad humana), mientras que el prestamista trata de obtener una ganancia (vivienda como valor económico).

3.1.2. La vivienda como estructura física

En cuanto a la dimensión estructural ésta se refiere a la vivienda como el lugar meramente físico, aquel lugar que nos da la protección y el refugio necesarios. Para que cumpla esta función protectora es necesario que la vivienda cumpla unos requisitos y condiciones mínimas que cada

⁹ CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, pp. 188 y 189

país legisla. En España, tenemos que acudir al Código Técnico de Edificación¹⁰ (CTE) y a la Ley de la Ordenación de la Edificación¹¹ (LOE). Por su parte, en Cataluña encontramos el Decreto 141/2012¹² en el que se regulan los requisitos mínimos de habitabilidad. El cumplimiento de los requisitos mínimos de habitabilidad tienen un impacto directo en la salud de las personas que residen en ella y según Ahrendt y otros¹³, el total de los costes del impacto de una vivienda inadecuada en la salud en España supera los 22.350 millones de euros anuales.

3.1.3. La vivienda como territorio

FOX define la territorialidad como la pretensión de que una determinada área geográfica se pueda identificar y se pueda defender frente otras de la misma clase ¹⁴.

Así, el lugar donde vivimos se convierte en el lugar donde crecemos, donde nos desarrollamos como personas y también el lugar que nos hace sentir seguros. Disponer de una vivienda es esencial para tener esta seguridad y control de nuestra vida, ya que la rutina no sólo se refiere en términos de las tareas del hogar, sino también en los ritos diarios y las actividades familiares que forman parte de un lugar, en este caso, la propia vivienda¹⁵.

A ello hay que añadir los límites tradicionales al dominio, como son las relaciones de vecindad. Un ejemplo son las disminuidas capacidades de uso que tienen los propietarios en una propiedad horizontal, debido a éstas¹⁶. En la misma línea se sitúa la teoría del espacio

¹⁰ RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 28 marzo 2006, núm. 74).

¹¹ Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6 noviembre 1999, núm. 266).

¹² Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad (DOGC núm.6245 de 02 de noviembre de 2012).

¹³ AHRENDT, D., DUBOIS, H., JUNGBLUT, J.M., ROYS, M., NICOL, S.,ORMANDY, D., EZRATTY, V., FOX, T., SENNETT, J., PITTINI, A., ANDERSON, R., FALLER, P., VANDAMME, J. y WELSH, M. (2016) *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*. Luxemburgo: European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions

¹⁴ FOX O'MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home...*ob. cit., pp. 157 y 158, en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p. 191

¹⁵ CLAPHAM, David, *The meaning of housing...*ob. cit., p. 137, CABALLÉ Fabra Gemma, *La intermediación inmobiliaria...* p. 194

¹⁶ NASARRE AZNAR Sergio, *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*. Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico No. 16/2014, pp. 10-37

defendible de Oscar Newman¹⁷, ya que según su definición territorial del espacio en entornos residenciales, estos espacios deben ser los mínimos y de influencia de habitantes específicos, que sean capaces de observar y controlar. Teoría directamente ligada a la delincuencia pero que también nos demuestra el espectro territorial de la vivienda, pues en el concepto de territorialidad la idea es que el hogar de uno es sagrado.

Ligado a la vivienda como territorio, encontramos la expresión anglosajona “*Not in my back yard*” (NIMBY) que se refiere a la inconformidad de los residentes en una vivienda a tener determinadas actividades (por ejemplo un refugio para personas sin hogar) cerca de su casa. Este sentimiento lo pueden tener tanto propietarios como inquilinos dada la sensación de inseguridad; si bien es cierto que los propietarios lo suelen acusar más, debido a la percepción de la devaluación de su vivienda precisamente como activo económico.

3.1.4. La vivienda como identidad

La vivienda como identidad se reconoce desde el momento en el que pensamos en ella como nuestro espacio vivido, el cual adaptamos a nuestros gustos y preferencias y que de manera simbólica, es parte de nosotros y por tanto se convierte en nuestro hogar. Los hogares no están vacíos, sino que están llenos de objetos, muebles, instrumentos...que tienen un significado para las personas como son los recuerdos pasados, vivencias, relaciones familiares, etapas de la vida, así como determinados objetos que las personas sienten que forman parte de ellos mismos¹⁸.

3.1.5. La vivienda como unidad social y cultural

La vivienda como unidad social y cultural está estrechamente relacionada con la vivienda como identidad, pero en este caso va más allá del propio individuo y el elemento se ve ligado además a la sociedad y

¹⁷ NEWMAN Oscar, *Creating Defensible Space*, US Department of Housing and Urban Development

¹⁸ RADIN, Margaret, *Reinterpreting Property*. University of Chicago Press, 1993 en FOX O'MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home...*ob. cit., p. 297 en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p.194

cultura en que está inmersa. Ya desde los inicios de la historia de la humanidad, las tribus se unían en poblados que compartían modos de vida y culturales, conformando cada familia su propio refugio (hogar) y conformando así las primeras sociedades. Según LORENZO REGO “es en la familia donde el hombre ve cubiertas sus primeras necesidades, donde recibe el afecto necesario para un desarrollo equilibrado de su personalidad, donde aprende a compartir y a abrirse a los demás”¹⁹, es decir, en el hogar y con su familia es donde los niños aprenden a socializar.

Este particular significado de la vivienda tiene especial impacto en el caso de la pérdida de esta, pues se pierde “la institución del hogar culturalmente apreciada”²⁰.

Según CABALLÉ²¹, la complejidad del concepto de vivienda se da principalmente por 3 motivos: porque la vivienda se entiende de distinta manera según la disciplina que la defina²², porque la vivienda es a la vez que un activo económico un lugar de primera necesidad²³ y porque jurídicamente hablando, la vivienda es un concepto indeterminado²⁴.

Según desde qué disciplina nos queramos acercar al concepto de vivienda, encontramos incongruencias y falta de concordancia entre ellas, dada la falta, precisamente, de un concepto interdisciplinar, puesto que cada disciplina que la nombra o estudia, lo hace fijándose solo en alguna de sus dimensiones. Y es aquí donde esa falta de un estudio científico interdisciplinar del concepto de vivienda se hace más evidente. Vemos también, como por ejemplo, dentro del propio Derecho, la definición de

¹⁹ LORENZO-REGO, Irene, *El concepto de familia en Derecho español: un estudio interdisciplinar*, Bosch Editor, Barcelona, 2014, pp. 26 y 27, en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ...*, p. 195

²⁰ FOX O'MAHONY, Lorna, *Conceptualising Home...*ob. cit., pp. 157 y 158, en CABALLÉ FABRA Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p. 195

²¹ CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda* pp.182-183

²² Sencillamente, una vivienda no es lo mismo para un arquitecto, que para un banquero o para la persona que forma en ella su hogar.

²³ Es precisamente el delicado equilibrio necesario entre estas dos miradas uno de los factores de mayor complejidad cuando queremos definir la vivienda.

²⁴ Según STS 5-06-1992, RJ 1992/5371, en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda* p. 183

vivienda es una u otra en función de su rama. La Constitución Española (CE), en su artículo 47 nos habla de “una *vivienda digna y adecuada*” pero no nos define ni delimita qué significa exactamente digno y adecuado. Y por otro lado, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) nos dice en el art. 2 “Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una *edificación habitable* cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, sin detallar qué debemos entender como habitable, ni remitir a cualquier otra norma que lo especifique.

Sin embargo, a nivel internacional, la Organización de las Naciones Unidas (en adelante ONU) si que hace una descripción de qué se entiende por una vivienda digna en su Observación General 4, estableciendo para ello, los siguientes requisitos:

- Seguridad jurídica de la tenencia: sea cual sea la forma de tenencia, ésta debe aportar seguridad ante los desahucios y otras amenazas.
- Gastos soportables o asequibilidad: una vez cubiertos todos los gastos relativos al mantenimiento de la vivienda, las personas deben poder satisfacer el resto de necesidades básicas de forma adecuada.
- Habitabilidad: la vivienda debe aportar seguridad física, espacio suficiente y protección contra el frío, la lluvia, la humedad y otros elementos externos.
- Disponibilidad de los servicios materiales, suministros e infraestructuras: agua potable, electricidad, gas, gestión de residuos, etc.
- Accesibilidad: la vivienda debe ser acorde a las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos o marginados.
- Lugar o ubicación: la propia ubicación de la vivienda debe permitir el acceso a la atención sanitaria, educación, etc.
- Adecuación cultural: la vivienda debe respetar la expresión de la identidad cultural.

Esta aproximación al concepto de vivienda redactada por la ONU pone de manifiesto la importancia de las dimensiones más simbólicas del concepto, incorporando así a las directrices internacionales, una descripción más completa y realista que las definidas en las distintas ramas del derecho privado. Si bien, el Derecho público ya la trata así en las normativas

directrices de políticas de vivienda o política social; e incluso normas civiles tradicionales (Código civil o LAU, entre otras) le dan este significado simbólico al referirse a la vivienda habitual, el domicilio de las personas o la vivienda familiar, entre otros. También a raíz de la crisis global de 2007, en España han sido varias las normas que han potenciado esta dimensión simbólica, al ampliar la protección de los consumidores y su protección ante los desahucios en el ámbito de las ejecuciones hipotecarias (RDL 8/2011²⁵, RDL 6/2012²⁶ y LEY 1/2013²⁷, entre otras).²⁸

Las normativas publicadas en la Comunidad Autónoma de Cataluña, sobre todo en los últimos años, también reflejan el aspecto simbólico de la vivienda. Ya en el 2007 y de forma pionera, la Ley por el derecho a la vivienda otorgó a la vivienda social el estatus de servicio de interés general en su artículo 4. Y en el artículo 5 reconoce la obligación de garantizar la función social de la propiedad, referida por ejemplo, a la prohibición de mantener viviendas vacías.²⁹ El Código Civil Catalán, el Código de Consumo de Cataluña, la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética y la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, contienen también artículos que pretenden proteger los derechos de los consumidores y el mantenimiento de las viviendas de las personas en riesgo de exclusión residencial.

En definitiva, ya sea desde la perspectiva de un autor o de otro, la complejidad del concepto de vivienda se hace evidente, al igual que la disparidad de definiciones que existen de ella tanto en el ámbito científico como en el jurídico, la cual cosa refuerza el hecho de la necesidad de aunar criterios y conseguir, de un modo u otro, una definición de vivienda completa

²⁵ RDL 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE núm. 161 de 07 de julio de 2011).

²⁶ RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE núm. 60 de 10 de marzo de 2012).

²⁷ Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE núm. 116 de 15 de mayo de 2013).

²⁸ CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, p.

184

²⁹ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (DOGC núm. 5044 del 9 de enero de 2008).

y de calibre interdisciplinar, que permita abordarla desde cualquier disciplina sin dejar lugar a dudas a qué nos referimos cuando decimos: vivienda.

Es necesario centrarnos y concretar que cuando hablamos de *housing* como disciplina, esta se concentra en lo que denominamos en España, la vivienda habitual, puesto que todas estas controversias no tendrían mucho sentido si habláramos de cualquier vivienda o casa, que no constituye el hogar de nadie en particular, puesto que la importancia de la vivienda se da en el momento en que ésta es el hogar de una persona o grupo de personas, alejándose así del tratamiento jurídico que se le pueda dar a cualquier otro bien inmueble que carece totalmente de este sentido simbólico que tan arraigado tienen la vivienda como hogar que es. Y es aquí donde entra en juego la importancia de la formación de los profesionales que trabajan con ella, que desarrollaré en el siguiente apartado.

3.2. Los profesionales de la vivienda

Vista la complejidad de la vivienda, debemos fijarnos en cómo la trata cada una de las disciplinas que la estudian. De entre estas disciplinas encontramos las más científicas y racionales como la arquitectura, la economía o la ingeniería, pero también otras de carácter más humanitario como la sociología, la psicología o la antropología que estudian la importancia de la vivienda para los seres humanos. Cada una de estas disciplinas describe la vivienda estrictamente desde su propio ámbito sin tener en cuenta el resto de repercusiones que puede tener en otro ámbito, trabajando de forma totalmente desconexa entre ellas y provocando así una definición incompleta y sesgada de nuestro objeto de interés. Por otro lado, los juristas también enfocan el concepto de vivienda desde su propio campo, que entraña su propia complejidad ya que como hemos comentado la vivienda es un concepto indeterminado jurídicamente hablando.

Esta complejidad del estudio de la vivienda justifica el nacimiento de una nueva disciplina: el *housing*³⁰. KEMENY³¹ defiende la existencia de una “*theory of housing*” que permite integrar distintas disciplinas y aplicarlas para resolver un problema común.

Desde una disciplina como el *housing* se pueden tener en cuenta todas las dimensiones que afectan a la vivienda y que no se pueden olvidar, por ejemplo, a la hora de diseñar las políticas públicas de vivienda.

Además, si vamos un paso más allá nos podemos dar cuenta fácilmente que la mayoría de profesionales involucrados en el *itinera domus*, o bien disponen de una formación muy específica (por ejemplo arquitectos) o bien, mayoritariamente, carecen de formación (por ejemplo agentes inmobiliarios).

3.2.1. Los profesionales especializados

De entrada podemos pensar que un arquitecto no es necesario que conozca nada más que las directrices técnicas de una construcción para que esta se mantenga en pie y nos proteja del frío y el calor, pero si nos miramos la vivienda que va a diseñar desde una perspectiva más global vemos que es importante quién va a vivir en ella (residente y entorno personal), que entorno la rodea (físico y social), y la accesibilidad y la perspectiva de género por nombrar algunos ejemplos. Pero el hecho es que el diseño arquitectónico puede aportar mucho más que una estructura y puede contribuir al bien común de la ciudad. Obras arquitectónicas como el edificio *Habitatges El Carme* en Barcelona, donde su arquitecto Josep Llinás planteó su proyecto contemplando la incidencia que éste tendría en el espacio público són un ejemplo, ya que su diseño permitió que una calle estrecha, oscura y sin ventilación se abriera al barrio, aumentando su calidad como instrumento de comunicación.

Desde su perspectiva, los profesionales del sector financiero siempre pensarán en la vivienda como un activo económico, como un bien

³⁰ KING, Peter, *A social Philosophy of Housing*, Ashgate, 2003, pp. 1 y ss.en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p.198

³¹ KEMENY, Jim, “Housing and Social Theory”, Routledge, 1992, pp. 3 y ss.en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p.198

patrimonial con el que comerciar y sacar un rendimiento, ya bien sea el inversor en hacer la operación de compra o la entidad financiera que recibirá un beneficio económico por los intereses del préstamo hipotecario.

Por otro lado, desde la perspectiva más humana o social, estas disciplinas contemplan la vivienda como elemento simbólico y de necesidad para las personas y prescinden totalmente del valor económico que esta pueda tener. La sociología, por ejemplo, se centra en el significado vital de la vivienda para las personas y en cómo los problemas que éstas puedan tener, afectan a su salud física y mental (carencia de agua corriente, deficiencias de habitabilidad, falta de sistemas de calefacción o ascensor, etc.). LEBRUSÁN apunta al concepto *ageing in place*, envejecimiento en el lugar, que se configura como el deseo de las personas mayores a poder envejecer en su propio hogar, comprendiendo este concepto la continuidad de la persona mayor en el entorno social conocido y elegido en su día por ella misma. Si bien, éstas viviendas deben cumplir unos requisitos mínimos de accesibilidad para que este hecho sea una realidad³². Vemos aquí, un nuevo nexo de unión necesario entre las diferentes disciplinas que conciernen a la vivienda.

3.2.2. Los profesionales sin formación

El caso de la falta de formación más evidente se da entre los agentes o intermediarios inmobiliarios a raíz de su desregulación en el año 2000³³. Según el análisis de CABALLÉ “la liberalización se hizo básicamente para promover el crecimiento económico a través de las transacciones inmobiliarias; es decir, si más personas podían dedicarse a la intermediación inmobiliaria eliminando las restricciones para acceder a la profesión, más operaciones se realizarían teniendo en cuenta la demanda residencial creciente en aquel momento y, por lo tanto, más crecimiento económico para el país”³⁴.

³² LEBRUSÁN MURILLO, Irene, *La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad* (Tesis 2018)

³³ RDL 4/2000, de 23 de junio, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, art.3

³⁴ CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, p. 85

En la misma época que sucedía este hecho en España, en los Estados Unidos existían una gran variedad de agentes dedicados a la venta y a las hipotecas con más intereses propios que por los clientes y con cero atención al interés general. La participación de numerosos intermediarios con incentivos para aumentar el precio de los inmuebles o para “colocar” un mayor volumen de productos hipotecarios, especialmente subprime, no parece ser tampoco una buena práctica³⁵.

También merece una especial atención el sector público, donde en la mayoría de departamentos dedicados a la vivienda (que no urbanísticos) el personal funcionario o laboral no dispone de ninguna formación concreta al respecto, y donde además, cargos políticos o concejales del ámbito tampoco la suelen tener, y son, en contadas ocasiones, las convocatorias publicadas con requisitos de formación específica.

Este es el sentido de la creación de unos estudios globales en materia de vivienda, ya que como hemos visto, actualmente profesionales inmobiliarios, técnicos y políticos de las administraciones públicas, planeadores de políticas de vivienda, y cualquier otro profesional relacionado con la vivienda, tiene que elegir su campo de estudio a una única área relacionada, dejando así de lado otras perspectivas que son igualmente de interés y que permitirían conseguir, a los profesionales del sector, una visión de 360° del fenómeno vivienda.

Añadir, además, el contexto europeo a la formación integral nos lleva más allá y nos permite alcanzar un nivel superior en el mundo actual, donde la especialización es cada día más intensa pero donde también esta especialización nos permite fluir más preparados en la globalización.

En el transcurso del *Summer course* hemos recogido día a día el “Why” y el “How” sobre la formación académica de los profesionales del sector de la vivienda y la evolución ha sido tal que al final de la semana todos los grupos hemos llegado al consenso: La vivienda es un fenómeno tan complejo, que si quiere ser entendido como un todo, como algo que va más allá de ser solo un bien patrimonial objeto de nuestra codicia o de un mero techo donde protegerse del frío, debe ser analizado desde todos los ángulos posibles: como una de las bases del estado del bienestar, como aquello que nos permite desarrollarnos

³⁵ NASARRE AZNAR, Sergio, *Los años de la crisis de la vivienda* p.94

como personas y seres sociales, como herramienta de cohesión social, como objeto de consumo; y todo ello desde las diferentes disciplinas afectadas y que se complementan para intentar dar respuesta a su complejidad (arquitectura, economía, trabajo social, geografía, nuevas tecnologías, legislación y regulación, administración, etc).

Así pues, las conclusiones recogidas nos reafirman la necesidad de la existencia de una formación integral e interdisciplinar a nivel europeo que permita una mayor regulación y profesionalización del sector inmobiliario y de la vivienda con el afán de encontrar el tan difícil equilibrio entre la vivienda como bien económico y como derecho universal, su acceso y su asequibilidad.

4. EL OBJETO DE ANÁLISIS: EUROPEAN HOUSING STUDIES

4.1. Contenido

El contenido del curso está estructurado en 9 bloques (*parts*) que son los siguientes:

- Part I: The theory of housing studies
- Part II: The right to housing
- Part III: Development of housing
- Part IV: Access and tenure of housing
- Part V: Forced loss and lack of housing
- Part VI: Housing as a market. Transactions with homes and funding.
- Part VII: Roles and functions of Housing and Property Professionals and Stakeholders in Europe.
- Part VIII: Housing, city, territory and environment
- Part IX: Housing and New Technologies

Cada una de las partes se desarrolla en una serie de capítulos que van desarrollando las diferentes secciones que se incluyen.

4.1.1. *Part I: The theory of housing studies*

En esta primera parte se expone el punto de partida de los estudios.

A partir de su contextualización y la necesaria comprensión del concepto *housing* como un campo interdisciplinar, se podrá entender cómo han evolucionado los estudios referentes al *housing*, las metodologías y aproximación a ellos, pasando por la comprensión de la base que conforma el concepto *housing* y su situación actual dentro de la Unión Europea.

Esta es una interesante parte introductoria pues permitirá a los estudiantes tener una primera visión general de cómo están enfocados los estudios.

4.1.2. *Part II: The right to housing*

A partir del análisis del derecho a la vivienda en el ámbito europeo e internacional y cómo intervienen los diferentes estados en este derecho, se describe el concepto de vivienda así como toda la terminología asociada a ella y a las diferentes maneras de llegar a su concepto desde las distintas disciplinas que la estudian. Directamente asociado al concepto de vivienda, se hace una aproximación a lo que serían los elementos que describen una vivienda adecuada y sus variadas interpretaciones.

Este es el punto de partida, y por lo tanto imprescindible, para poder comprender el resto de contenido que se trabajará en los próximos módulos, ya que llegar a entender la complejidad de lo que es una vivienda y de qué maneras distintas nos podemos referir a ella, o bien como la entienden desde los diferentes campos que la estudian, es elemental.

4.1.3. *Part III: Development of housing*

En este módulo se van a poder ver las diferentes formas en las que se puede promover la vivienda, pasando por la planificación política, el control del desarrollo, la adquisición pública, los estándares y la seguridad. También contenido referente a los diferentes tipos de vivienda, diseño urbano, inmigración y demografía, edificios comunitarios y diseño universal. Por último, el capítulo sobre el desarrollo de la vivienda social, hará un recorrido por los diferentes modelos y proveedores de vivienda social en Europa, haciendo una mención especial a las colaboraciones público-privadas.

4.1.4. *Part IV: Access and tenure of housing*

En este apartado se estudiarán las diferentes formas de acceso y tenencia de la vivienda, viendo cómo se desarrollan éstas en los diferentes estados miembros y sus particularidades.

Este apartado resulta muy interesante en cuanto se puede ver como cada estado, dadas sus características y tradiciones,

configura diferentes formas de tenencia de la vivienda y cómo se desarrollan, permitiendo comprender en países mediterráneos (más tradicionales con la propiedad) como es posible escapar de la dicotomía alquiler o propiedad.

4.1.5. *Part V: Forced loss and lack of housing*

Los desahucios, las ocupaciones sin título habilitante y la máxima representación de lo que sería la exclusión residencial, es decir el *sinhogarismo*, son analizados en profundidad y estudiados a partir de la tabla ETHOS. También se analizan modelos para revertir estas situaciones, como el *Housing first*.

Esta es una parte de gran interés en cuanto nos muestra una de las caras más reales y extremas del *housing*, que analizado desde distintos puntos de vista sirve al estudiante para tener una visión más allá del concepto tradicional de *sinhogar* o *okupa*.

4.1.6. *Part VI: Housing as a market. Transactions with homes and funding*

En esta parte llegamos a la dimensión de la vivienda como activo económico y producto de mercado. Se analizan temas como los precios, teorías económicas sobre la vivienda, los mercados, así como la regulación, los contratos de compraventa, las hipotecas y su legislación, entre otros, para acabar con un capítulo dedicado a la crisis global de 2007 del mercado inmobiliario e hipotecario.

Este es uno de los módulos en el que el encaje entre las diferentes legislaciones de los diferentes estados me parece más difícil de abordar. Sin duda, ofrecerá un excelente marco teórico de cómo funciona el mercado inmobiliario en Europa, pero sin poder llegar a profundizar, puesto que la legislación en el ámbito de las transacciones es muy diferente en cada uno de los estados miembros. Para subsanar esta falta, podrían ponerse a disposición capítulos concretos que profundicen en la propia legislación de

cada EM, pudiendo el estudiante, profundizar en el que le resulte de más interés o utilidad.

4.1.7. *Part VII: Roles and functions of Housing and Property Professionals and Stakeholders in Europe*

En este apartado se repasan los diferentes profesionales que intervienen y participan en el *itineraria domus*, desde arquitectos hasta registradores de la propiedad, pasando por agentes inmobiliarios y arrendadores. Sus competencias y funciones serán abordadas, así como la regulación de sus actividades profesionales.

Entiendo que este apartado es como el génesis en sí de los estudios, puesto que la propia creación de este grado viene dada por la especialización de los profesionales del sector o por la falta de estudios de una gran parte del sector, como ya se ha comentado en la primera parte del trabajo. Hacer un análisis en profundidad y una comparativa entre los diferentes profesionales permitirá a los estudiantes darse cuenta de la evidencia de este hecho que es la falta de una visión interdisciplinar en el *housing*. Pero actualmente, al igual que ocurre con el *PART VI*, la falta de un procedimiento unificado para toda la UE, hace evidente la necesidad de dar cabida a todos los *modus operandi* de todos los EM.

4.1.8. *Part VIII: Housing, city, territory and environment*

Este módulo, compuesto de 8 capítulos, nos muestra como la vivienda no puede ser tratada de forma aislada, ya que siempre va a formar parte de un entorno, de una ciudad y de una cultura propias. Se trabajan temas como la urbanización, la cohesión territorial, la accesibilidad universal y las implicaciones de las directrices de la nueva agenda urbana de las Naciones Unidas. También se verán cuestiones como la vivienda en época de pandemia o los retos de futuro en cuanto a sostenibilidad, energía y eco-diseño.

Este es un módulo particularmente interesante porque nos da una visión contextualizada de la vivienda, es decir, nos hace darnos cuenta que no podemos estudiar ni comprender que es una vivienda fijándonos solo en su estructura o valor económico, sino que siempre estará ligada y condicionada por el entorno que la rodea, tal y como nos muestra su dimensión como territorio³⁶

4.1.9. *Part IX: Housing and New Technologies*

El housing no puede quedarse atrás en la instauración de las Nuevas Tecnologías y en este apartado se analizan las diferentes herramientas que existen actualmente para poder dar alcance a la nueva era tecnológica: la proptech³⁷. Blockchain y smart contracts, smart cities y protección de datos son conceptos que deben de ir de la mano del *housing* para que esta disciplina no quede atrás y avance hacia el futuro tecnológico como cualquier otra.

El itinerario de formación del curso incluye, de forma ordenada y estructurada, la mayoría de contenidos de más relevancia para poder desarrollar un conocimiento y capacidades con un amplio espectro interdisciplinar sobre la vivienda y su gestión. Y me referiero a la mayoría porque si que he echado de menos una parte dedicada concretamente a la mediación. Como profesionales del housing, en la mayoría de las ocasiones nos hallamos en una posición intermedia, en la que debemos poder satisfacer las demandas y necesidades de todas las partes implicadas, en por ejemplo, una transacción, y donde debemos tener habilidades para facilitar los acuerdos y encontrar soluciones *win&win*. Este tipo de situaciones donde los profesionales debemos mediar van más allá y en la propia gestión de vivienda pública se dan continuamente este tipo de situaciones, cuando se producen por ejemplo faltas de pago o discrepancias en la resolución de conflictos derivados de una reparación en la vivienda objeto del contrato.

³⁶ *Vid. infra* apartado 3.1.3

³⁷ Término originario de UK referido a property + technology (también denominado como realtech).

Todo el contenido del curso aporta un caudal de conocimientos que sin duda acercan al profesional al punto de vista de ambas partes, pero las habilidades de mediación también deben ser trabajadas de forma directa para poder dar herramientas a los profesionales en la resolución de conflictos. Además, estas habilidades deberían estar presentes en cualquier modelo de gestión de vivienda o forma jurídica de la empresa, ya sea pública o privada.³⁸

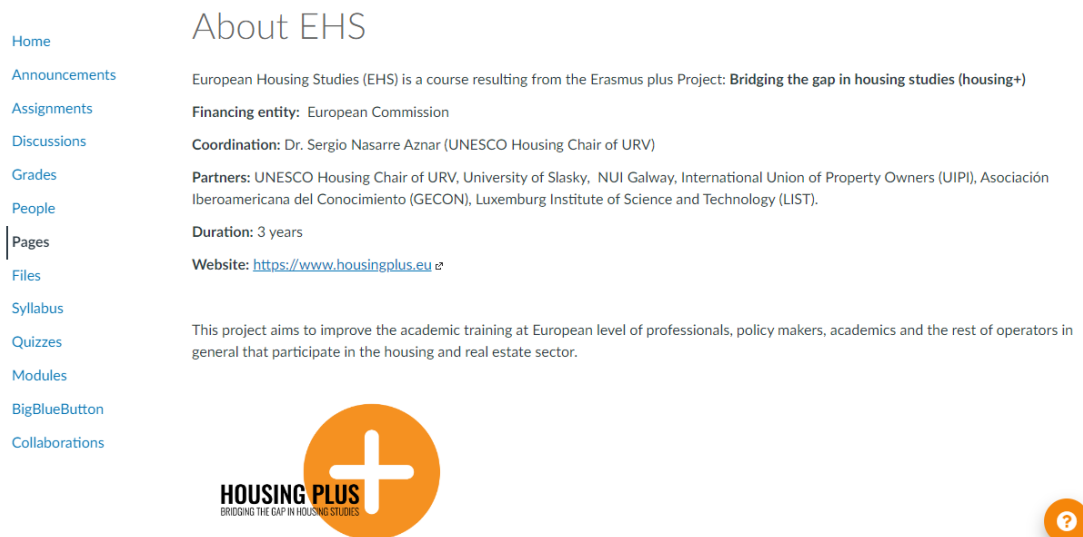
³⁸ Véanse los diferentes modelos de gestión en LAMBEA LLOP, Nuria, *La gestión de la vivienda social en clave europea*, p. 326-334

4.2. Metodología

4.2.1. La plataforma Canvas Instructure

El curso está preparado para desarrollarse a través de la plataforma de aprendizaje online *Canvas Instructure* (figura 1), que pondrá todos los recursos al alcance de los estudiantes matriculados para que los vayan trabajando según su disponibilidad y a su propio ritmo. Aún así y la propia flexibilidad que nos da este método, creo que debería existir una “planificación ideal” a seguir por parte de los estudiantes, puesto que frente a la ventaja de la flexibilización está el peligro de la procrastinación, que se puede dar, sobretodo, entre los matriculados con una ya completa vida profesional o académica. La existencia de una propuesta de itinerario sería una excelente guía de acompañamiento para todos los estudiantes.

Figura 1. Presentación EHS en la plataforma Canvas Instructure

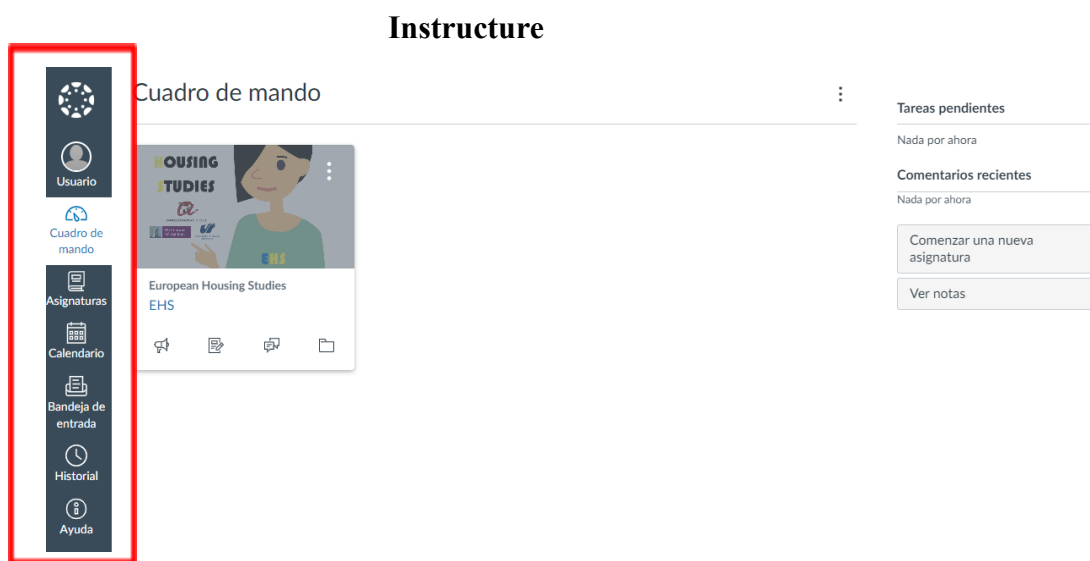


Fuente: canvas.instructure.com

La plataforma es adecuada e intuitiva en cuanto puedes acceder a los contenidos del curso desde diferentes apartados.

Desde la barra lateral de comandos se facilita el acceso a la funciones principales de la plataforma, como el panel de mando, la cuenta personal o el calendario (figura 2).

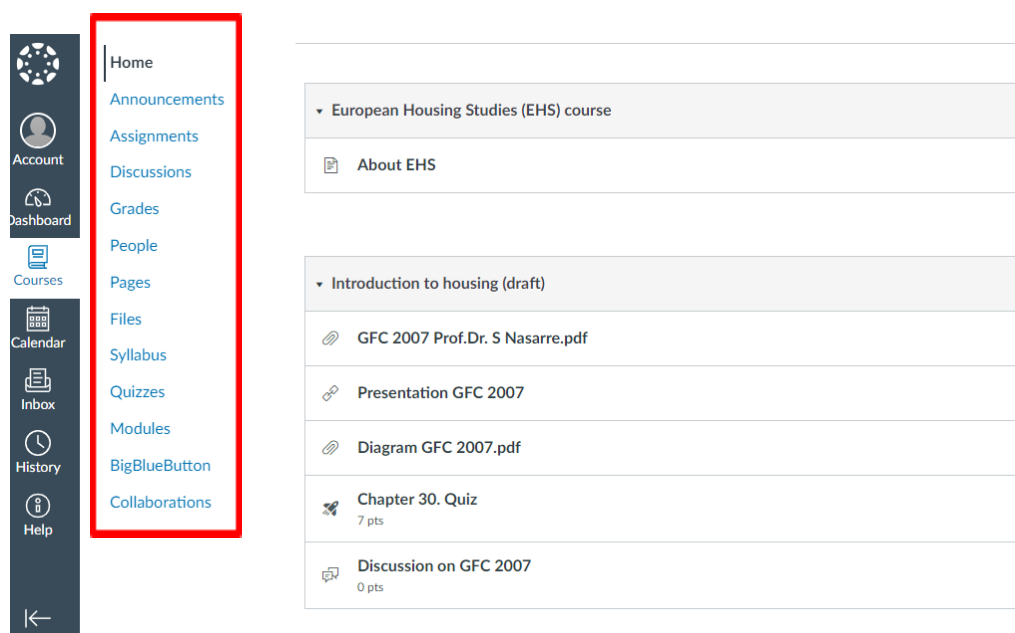
Figura 2. Barra lateral de comandos de la plataforma Canvas



Fuente: canvas.instructure.com

Desde la segunda barra lateral, que aparece al clicar cualquiera de las opciones de la primera, tendremos acceso a las diferentes entradas que existen para el curso (figura 3), como son: anuncios, tareas asignadas, foro de discusión, alumnos, etc. y cada contenido ordenado en función del método de trabajo utilizado. Es decir, si queremos acceder al capítulo 27 del apartado VI, podemos llegar a él desde el apartado *Pages*, *Files* o *Modules*. También podremos comprobar el progreso en la resolución de los *Quiz* y otras actividades evaluables desde el apartado *Grades*.

Figura 3. Principales elementos de acceso al contenido de la plataforma Canvas Instructure



Fuente: canvas.instructure.com

La plataforma ofrece además otros apartados muy interesantes para los alumnos como *Collaborations*, donde se puede acceder a archivos compartidos -con otros alumnos o con los profesores-, o *BigBlueButton* donde se pueden crear sesiones online para todos o parte de los estudiantes del curso.

Si accedemos al curso desde el apartado *Modules*, veremos todas las partes del curso con sus capítulos, y dentro de cada capítulo, las diferentes formas metodológicas propuestas para la aproximación a cada contenido.

Cada capítulo incluye, al menos, los siguientes apartados que se pasan a describir:

4.2.2. *Chapters*

El *chapter* es cada contenido puramente teórico y presentado a modo de lectura académica tradicional (figura 4).

Cada uno de los capítulos ha sido desarrollado por especialistas de ámbito internacional y en ellos se profundiza en cada uno de los contenidos.

Los diferentes capítulos unidos configuran un perfecto libro sobre *housing*, escrito por los más preciados profesionales europeos de cada una de las especialidades que contiene. Éste corresponde al IO 4 del proyecto *Bridging the gap in Housing studies*.

Figura 4. Visualización del apartado *chapters* de la plataforma Canvas Instructure

EHHS > Files > GFC 2007 S. Nasarre.pdf

Home
Announcements
Assignments
Discussions
Grades
People
Pages
Files
Syllabus
Quizzes
Modules
BigBlueButton
Collaborations

GFC 2007 S. Nasarre.pdf

Download GFC 2007 S. Nasarre.pdf (399 KB)

Página < 1 > de 10 | ZOOM +

1. Author's details (repeat no. of times if more than one author)

Biographical information	
Given name: Sergio	Last name(s): Nasarre-Aznar
ID number:	ORCID: 0000-0001-9086-2533
Address:	
	zip code:
City:	Country:
Electronic address: sergio.nasarre@urv.cat	Mobile phone:
Profession:	
Prof./Dr./Mr./Mrs.:	
Institutional affiliation (University, Research Centre):	

2. Chapter template
*The chapter should be maximum 3,000 words in length, including the table of content, the text, tables, figures, references and the questionnaire.

No. and title of the chapter
The Global financial crisis 2007
Table of content
1. Causes of the 2007 Global financial crisis (GFC)
2. The role of housing during the GFC
General/international/European/cross-border perspective
Concept, challenges, good/replicable practices, data, socio-economic-legal framework, etc.

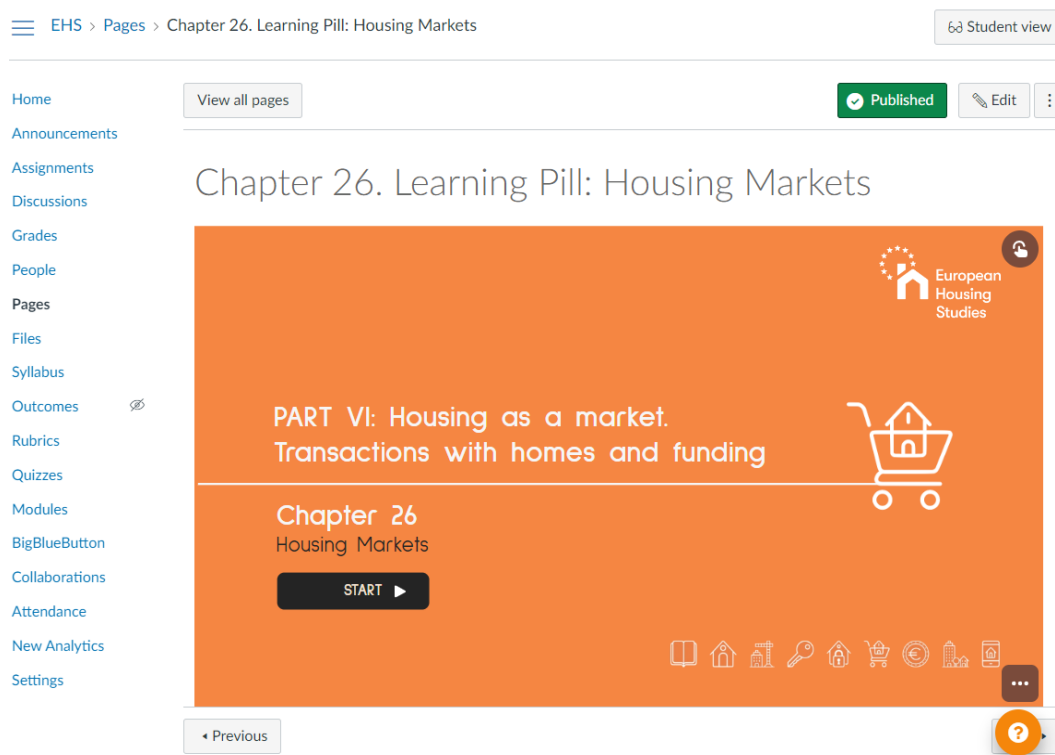
◀ Previous Next ▶

Fuente: canvas.instructure.com

4.2.3. *Learning pills*

Las *learning pills* nos presentan el contenido de forma interactiva y muy visual, en forma de presentación de diapositivas donde te puedes mover por el contenido, haciéndolo aparecer o ocultándose en función de las necesidades de cada momento (figura 5).

Figura 5. Visualización del apartado *learning pill* de la plataforma Canvas Instructure



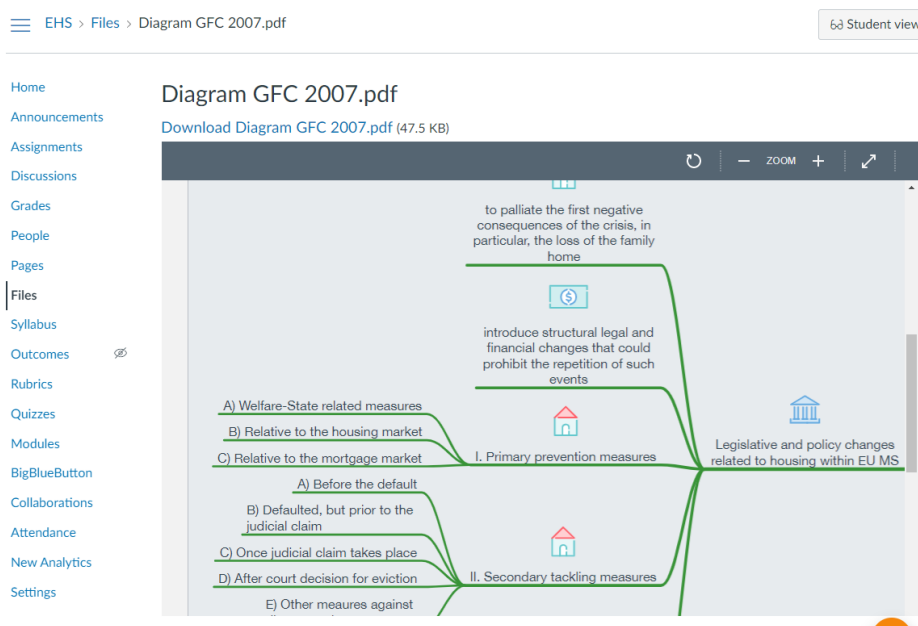
Fuente: canvas.instructure.com

A mi parecer resulta más atractivo, sobre todo porque el contenido es más visual y esquemático y nos permite visualizar rápidamente los elementos más destacables. Es, de este modo, el complemento perfecto al texto académico de cada *chapter*.

4.2.4. *Diagrams*

Los diagramas contienen, como su nombre indica, un esquema del contenido (figura 6).

Figura 6. Visualización del apartado *diagram* de la plataforma Canvas Instructure



Fuente: canvas.instructure.com

En este caso, dada la gran extensión de los esquemas y al no poder visualizarse completamente en una única pantalla/página, pierden la esencia que para mi hace útil un esquema y es el poder visualizar todo el contenido estructurado de una sola vez. Se deberían poder minimizar hasta ver el esquema completo, aunque luego se deba ir ampliando por zonas para poder leer el contenido. Esto nos permitiría una visión general que ayudaría al estudiante a tener una visión estructurada del contenido.

4.2.5. Quiz

Desde este apartado cada alumno podrá testear su comprensión del contenido, una vez leído el *chapter* y visualizada la presentación. Se trata de una batería de preguntas sobre el contenido e incluso sobre la aplicación práctica de alguno de los contenidos trabajados en el capítulo correspondiente (figura 7).

Una vez hechos los diferentes tests, el alumno podrá comprobar su evolución en el apartado *Grades*, donde se pueden consultar los resultados y puntuación de todos los *quiz*.

Figura 7. Visualización del apartado *quiz* de la plataforma Canvas Instructure

The screenshot displays the 'Chapter 26. Quiz' page in Canvas Instructure. The sidebar on the left includes links for Home, Announcements, Assignments, Discussions, Grades, People, Pages, Files, Syllabus, Quizzes (highlighted), Modules, BigBlueButton, and Collaborations. The main content area features the quiz title 'Chapter 26. Quiz' with details: 'Due No due date', 'Points 7', 'Questions 7', 'Time limit 7 Minutes', and 'Allowed attempts 2'. A 'Take the quiz again' button is present. Below this is the 'Attempt history' table:

	Attempt	Time	Score
LATEST	Attempt 1	5 minutes	3 out of 7

Below the table, it states: 'Score for this attempt: 3 out of 7', 'Submitted 4 Jul at 22:40', and 'This attempt took 5 minutes.' To the right, 'Last attempt details' show: 'Time: 5 minutes', 'Current score: 3 out of 7', and 'Kept score: 3 out of 7'. A link 'Take the quiz again' is also available. At the bottom, a question preview for 'Question 1' (1 / 1 pts) is shown: 'Which of the following is not a characteristic of a typical housing market in an advanced economy?'. The correct answer is indicated by a green arrow: 'Correct! Houses typically last for five years and are then demolished and rebuilt.'

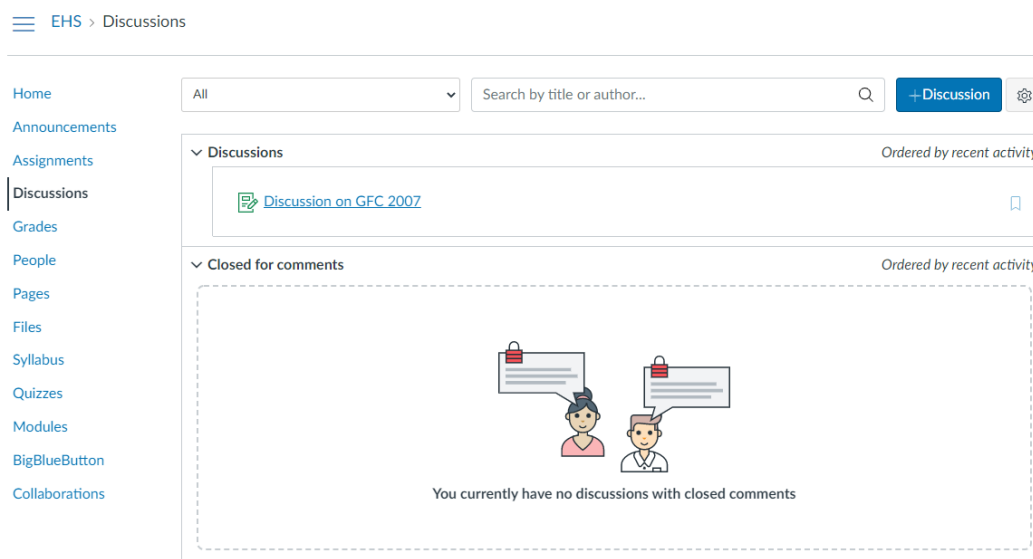
Fuente: canvas.instructure.com

4.2.6. Discussion

Dentro del apartado *discussion* los alumnos pueden acceder a los diferentes foros que se vayan abriendo para la discusión sobre determinados temas que el profesorado vaya proponiendo (figura 8).

También permite que los alumnos creen sus propios foros, proponiendo al resto de compañeros otros temas de interés para debatir. Esto es positivo, pues permite compartir dudas e inquietudes con toda la comunidad del curso, de manera que cuando un alumno se encuentra ante un tema que le preocupa o que quiere compartir o conocer la opinión del resto de compañeros, es una excelente vía para conseguirlo.

Figura 8. Visualización del apartado *discussions* de la plataforma Canvas Instructure



Fuente: canvas.instructure.com

4.2.7. The videos

El apartado *The videos* corresponde al IO 5: *The training videos*.

Cada video, a través de una historia o caso, presentará una introducción al contenido general de este módulo. En cada uno de los videos se irán presentando todos los personajes que acompañarán a los estudiantes dentro de los apartados interactivos, y todos ellos, serán representativos de los distintos roles que se dan en una transacción inmobiliaria, así como en el *housing* en general. Estos personajes incluyen desde el rol de juez, hasta una tipología de familia en concreto, pasando por una persona de la tercera edad o un agente inmobiliario (figura 9).

Figura 9. Los personajes de los vídeos y del juego



Fuente: ALLOZA, Sergio, Gamification Researcher de GeCon

Con estos videos, los profesionales dispondrán de una herramienta didáctica online que les proveerá de herramientas útiles y consejos para lidiar con situaciones difíciles relacionadas con el *housing*.

Por su forma de tratar los contenidos y por cómo se presentan los roles de los personajes, los videos serán de gran valor porque aportarán concienciación a los estudiantes. Además, si se hace difusión pública de éstos, también se fomentará la concienciación sobre los tópicos que se tratarán en ellos entre la ciudadanía en general.

4.2.8. The game

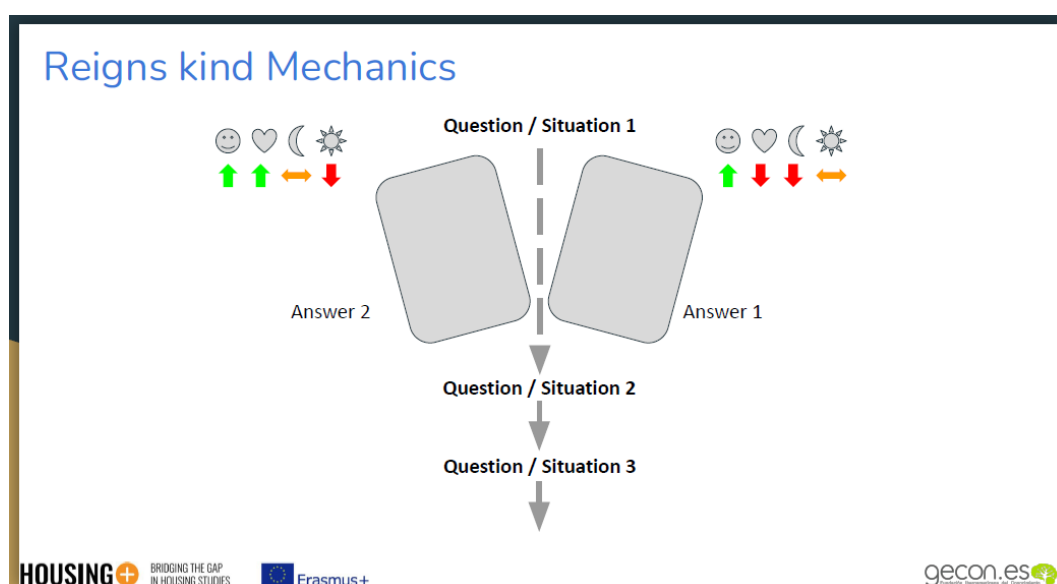
A través del IO 2: *Guidelines for gamification* se pretende acercar las nuevas tecnologías y las nuevas herramientas pedagógicas a los profesores en housing para que puedan promover las competencias digitales entre el alumnado.

Los procesos de gamificación tratan de convertir cualquier contenido en un juego, entendiendo juego de la forma más simple, que es aquello que nos divierte. Para iniciar un proceso de gamificación el primer

paso que se debe dar es identificar un espectro de tipología de usuarios, para de esta manera poder conectar con las motivaciones de estos³⁹, ya que será la motivación lo que enganchará al estudiante/jugador a seguir. Así, los gamificadores se aproximan a las teorías de la motivación con el propósito de diseñar entornos de gamificación motivadores y que lleguen al público destino del juego que están diseñando.

Ya elaborado este primer paso por los creadores, durante la jornada del día 6 trabajamos con uno de los creadores del juego, quién nos mostró las directrices principales de funcionamiento para que pudiéramos plantear algunas de las propias partes del juego, eligiendo los personajes y la pregunta, enlazando todo con el hilo ya existente. Se trata de ir siguiendo una “historia real” sobre la cual se le van planteando diferentes cuestiones o situaciones al jugador donde tendrá que decidir entre 2 opciones (figura 10). Las diferentes decisiones que irá tomando durante el transcurso del juego irán inclinando la balanza en favor de un grupo u otro, o de varios, siendo el objetivo del juego una buena toma de decisiones que permitan el equilibrio entre la satisfacción de los diferentes grupos implicados (figura 11).

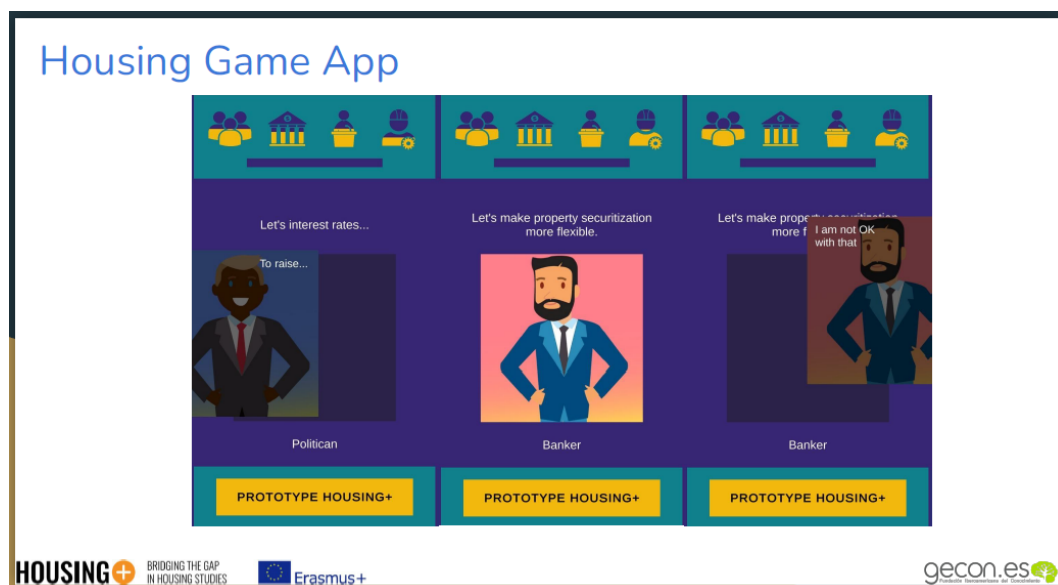
Figura 10. Muestra de la mecánica del juego



Fuente: ALLOZA, Sergio, Gamification Researcher de GeCon

³⁹ ESCRIBANO, Flavio y MORETON GALÍ, Jordi, *Gamification Model Canvas Framework. Evolution*. Artículo en <http://gecon.es/gamification-model-canvas-framework-evolution-1>

Figura 11. Muestra de la mecánica del juego



Fuente: ALLOZA, Sergio, Gamification Researcher de GeCon

The games dentro de los EHS se sitúan en la línea de mejorar las aptitudes y competencias tecnológicas de los profesionales del sector inmobiliario y la vivienda, así como para el fomento de las nuevas herramientas innovadoras que nos brinda la pedagogía de la mano de las nuevas tecnologías.

4.2.9. Las clases online y el rol del docente

Como ya se ha mencionado en el apartado 4.2.1 el hecho que la formación no incluya la asistencia a clases (ya sean online o presenciales) entraña una serie de riesgos para el alumnado. El ciclo de retroalimentación entre profesor y estudiante que se da por sentado en las formaciones presenciales, debe, de alguna manera adaptarse ya que los estudiantes en línea pueden sentirse más aislados de sus profesores.⁴⁰

⁴⁰ WIJEKUMAR, K., FERGUSON, L., & WAGONER, D. (2006). *Problems with assessment validity and reliability in web-based distance learning environments and solutions*. Journal of Educational Multimedia and Hypermedia, 15(2), 199–215, en DUMFORD, A.D., MILLER, A.L. *Online learning in higher education: exploring advantages and disadvantages for engagement*. J Comput High Educ 30, 452–465 (2018).

JACOB y RADHAI apuntan además, que los estudiantes pueden necesitar motivación adicional, organización y autodisciplina para tener éxito en sus esfuerzos de aprendizaje online.⁴¹ Si el aprendizaje mediante sesiones online ya entraña esos riesgos, el hecho de que en el curso no se den clases, incrementa más aún, a mi modo de ver, estos riesgos.

La celebración de determinadas clases online en directo, una vez al mes por ejemplo, sería una manera de mantener el vínculo con la formación, puesto que en este tipo de plataformas tan impersonales puedes llegar a sentirte solo en tu proyecto.

Además, cada uno de los estudiantes debería disponer de un tutor con el cual ir haciendo el seguimiento del progreso de aprendizaje y correcto seguimiento de la formación.

Al no tratarse de una formación presencial, el número de participantes no es relevante siempre y cuando los tutores del curso no se vean superados por el número de alumnos asignados para su seguimiento, ya que disponer de una comunicación fluida y continua con el tutor es una de las claves del aprovechamiento máximo.

En la misma línea de mantener el contacto activo, un buen cierre del curso podría darse en forma de encuentro presencial en alguna de las sedes de los organizadores, celebrando así alguna sesión práctica que complementara todo el conocimiento académico y teórico adquirido.

4.2.10. El idioma

Quisiera hacer una mención especial al aspecto del idioma, ya que desde el principio fue un punto de debate interno cuando se me ofreció la posibilidad de participar en el *Summer course*. Vivimos en un país donde se ha fomentado escasamente el conocimiento de las lenguas extranjeras, como por ejemplo con el hecho de doblar al español todas las películas que se estrenan, y donde los mayores de 40 años,

⁴¹ JACOB, S., & RADHAI, S. (2016). *Trends in ICT e-learning: Challenges and expectations*. International Journal of Innovative Research & Development, 5(2), 196–201, en DUMFORD, A.D., MILLER, A.L. *Online learning in higher education: exploring advantages and disadvantages for engagement*. J Comput High Educ 30, 452–465 (2018).

perteneciendo al borde de la generación X, no tuvimos fácil el aprendizaje del inglés a no ser que nos dedicáramos a alguna rama, quizás más técnica, donde un gran volumen de conocimiento estuviera disponible en este idioma (medicina, ingenierías, etc).

En mi caso particular, el aprendizaje del inglés fue más por placer que por cualquier necesidad, pero es bien cierto que pocas personas de mi entorno disponen de un nivel de inglés suficiente para poder matricularse en un curso internacional. Si bien, lo cierto es que si tienes interés en ampliar conocimientos en cualquier materia a nivel internacional, es primordial ser conocedor de la lengua usada comúnmente a nivel académico, científico e institucional, internacionalmente hablando.

La traducción del EHS en cada una de las lenguas de los estados miembros, podría ser un nuevo objetivo a alcanzar una vez afianzados los estudios, llegando así a un mayor número de estudiantes.

4.3. Recursos y aplicación profesional en la administración

Es sinceramente difícil poder valorar este apartado de la formación EHS en cuanto no he podido participar en el 100% de esta (por motivos obvios puesto que aún no se imparte) pero tomando de referencia el contenido teórico (*chapters*), me puedo atrever a hacer una pequeña aproximación de lo percibo que me podría ayudar en el desarrollo de mis tareas profesionales.

Lo cierto es que el aprendizaje de todo el contenido proporciona una visión amplia y general de la situación actual del acceso a la vivienda y su mantenimiento (asequibilidad económica) en toda la UE. Las formas de tenencia, por ejemplo, superan la barrera de la dicotomía propiedad o alquiler existente en España, la cual cosa representa poner en conocimiento de los ciudadanos usuarios alternativas novedosas al acceso a la vivienda, animando tanto a propietarios como a inquilinos a realizar transacciones que escapen de la tradicionalidad y que, en Cataluña son posibles gracias a la reforma del CCC en 2019.⁴²

⁴² Ley 19/2015, del 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña.

Las funciones y roles de los arrendadores e intermediarios inmobiliarios también son conocimientos muy valiosos para el personal de las oficinas de vivienda porque permiten un mejor asesoramiento a los ciudadanos y la protección de sus derechos, tanto a estos mismos como a los inquilinos, encontrándonos en la mayoría de ocasiones en una delicada situación de mediadores, que hacen imprescindible ser conocedores de los derechos de ambos. En este sentido, debo remarcar de nuevo, la necesidad de adquirir habilidades propias de la mediación, ya sea en situaciones de conflicto o no.

Por otro lado, en el trabajo diario en las oficinas de vivienda en Cataluña se hace imprescindible estar al día de la legislación vigente, con el agravante de la gran proliferación de normativa en los últimos años, los recursos ante el TC de gran parte de estas normativas aprobadas por el Parlamento catalán en materia de protección del derecho a la vivienda, y así la supresión de unos u otros artículos que hacen modificar estas leyes sobre vivienda constantemente. Este hecho se hace arduo y complicado en el día a día y lamentablemente, el EHS no puede ayudar en esta situación concreta.

Finalmente, destacar que todo el conocimiento adquirido si que confiere al trabajador de una gran motivación para ir mejorando cada día y poder encontrar la solución más satisfactoria posible en cada uno de los asuntos que se le plantean.

5. PERFIL ACADÉMICO Y PROFESIONAL

Este trabajo de evaluación es totalmente subjetivo y recoge las apreciaciones y visión de un posible estudiante del EHS con el siguiente perfil:

Perfil personal y académico:

- Edad: 43 años
- Formación académica: Diplomatura en Magisterio (1997-2000)
- Usuaria avanzada de ofimática.
- Interesada y relativamente habilidosa con las nuevas tecnologías.
- Conocimiento de idiomas: bilingüe catalán y castellano, curso completo de Inglés en Escola Oficial d'Idiomes de Catalunya.

Perfil profesional:

- Técnica de vivienda en un Ayuntamiento de 38.000 habitantes: Me incorporé al departamento de vivienda del Ayuntamiento en el año 2011 y sin tener ningún conocimiento anterior en este campo. Desde el inicio de esta etapa profesional he participado en numerosas formaciones técnicas y académicas en materia de vivienda, como por ejemplo:
 - Curso de *Herramientas prácticas para el análisis y la gestión de conflictos*, impartido por el Centro de Estudios Jurídicos y Formación Especializada de la Generalitat de Catalunya.
 - Curso de *Intermediación hipotecaria: instrumentos financieros de derecho hipotecario y herramientas de gestión emocional*, impartido por la Agència de l'Habitatge de Catalunya.
 - Jornada sobre *Cláusulas abusivas y control notarial*, impartido por la Cátedra Jean Monnet de Derecho Privado Europeo de la Universidad de Barcelona.
 - Jornada sobre *El alquiler de la vivienda: algunos aspectos problemáticos*, impartido por la Cátedra Jean Monnet de Derecho Privado Europeo de la Universidad de Barcelona.

- Jornada *La vivienda en 360º*, impartida por la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.
- *Posgrado en Políticas de vivienda*, impartido por la fundación de la Universidad Rovira i Virgili.

El equipo del Departamento de Vivienda y Bolsa de viviendas del Ayuntamiento gestionamos día a día:

- La mediación entre propietarios e inquilinos en contratos de arrendamiento que gestionamos.
- La gestión de ayudas y prestaciones para el pago del alquiler.
- La mediación con entidades financieras y grandes inmobiliarias en materia hipotecaria y sobre la gestión de los contratos de alquiler firmados con éstas.
- La gestión de la emergencia residencial en coordinación con el departamento de Servicios Sociales del Ayuntamiento.
- La gestión del fondo social de viviendas públicas del Ayuntamiento.

6. CONCLUSIONES

1. La propia complejidad del concepto de vivienda, referida principalmente a la vivienda habitual, que ha quedado demostrada en el apartado 3.1 del trabajo, justifica la existencia de la disciplina *housing* como aquella que engloba todas las disciplinas implicadas en el *itineraria domus* de una vivienda. Además, la desregularización del sector a nivel general en toda Europa, confiere una desprotección a los consumidores y su seguridad jurídica no queda garantizada, tal y como se desprende del desarrollo y las consecuencias de la crisis global de 2007. En este sentido, la regularización del sector intermediario inmobiliario también es necesaria para que pueda existir una supervisión por parte de las administraciones públicas de los EM, quienes deberían seguir las indicaciones de criterios generales de la UE para que la actividad de este sector sea considerada, en todos los EM sin excepción, una actividad de interés general, bien sea económica o social.
2. Las propias conclusiones del objetivo 1 han hecho evidente la necesidad de la existencia de unos estudios interdisciplinares sobre la vivienda. Dicho esto, un programa de estudios elaborado por los mayores expertos de las disciplinas que integran el *housing* en Europa es la fórmula perfecta para la creación de estos estudios. La valoración del proyecto EHS es sin duda muy positiva, puesto que proporcionará a todos los profesionales aquellos conocimientos y herramientas que darán más valor añadido al desarrollo de sus tareas profesionales, como el derecho al acceso a una vivienda, y la seguridad jurídica y protección a los consumidores.
 - 2.1. Todo el contenido académico propuesto es de gran calidad, puesto que incluye todas aquellas disciplinas que definen e integran el *housing*, y la plataforma donde se impartirá proporciona la sencillez y comodidad que son necesarias para los estudiantes teniendo en cuenta que será una formación online impartida en toda Europa.
 - 2.2. La introducción de un capítulo dedicado a la mediación añadiría un contenido más de calidad y completaría el contenido definitivamente hasta los 360°.

ANEXO 1. Programa *Summer course 2022* de Housing +

HOUSING+ BRIDGING THE GAP IN HOUSING STUDIES

Housing + Project. Summer Course 2022
From 4th to 8th July 2022

GOAL OF SUMMER COURSE: Housing+ partners should assure to have a functional version of their tasks (on-line course, game, blockchain transaction and videos), test them and co-create with prospective students (junior and senior, policymaker, real estate agents, property managers and civil servants; students come from URV (10), NUI (5) and U. Silesia (5)), in order to fully complete them and make them fully operational towards the end of the project (The European Housing Studies Course, EHS; housingstudies.eu). Thus, allocated co-creation sessions are practical sessions with students to test whether each developed tool works properly.



[El Seminari Centre Tarraconense](#) (Sant Pau St., 2, Tarragona) will be **the venue of the Summer Course during mornings**. Afternoon sessions will take place in different municipalities. We will go there altogether by bus, departing from Tarragona.

DAY 1 (Monday 4, July 2022)

9:30-10:00 h Breakfast in *El Seminari Centre Tarraconense*

1. Presentation of the Housing+ project (Monday 4, 10:00 -10:45 h; Task: **Gemma Caballé**)

Goal: participants will be informed about what the Housing+ project is about (reason why, training needs of professionals, etc.), which are its partners and goals and what are our progresses so far. In addition, participants will be informed on how the Summer Course week has been designed and what is expected from them, especially the co-creation and material testing sessions. The final goal is that all participants understand the Housing+ project in broad terms and the aim of the Summer Course.

Description of the activity: Dr. Gemma Caballé, who is the project manager of [Housing+ project](#), will address the audience relating the aforementioned described topics. At the end there will be time for Q&A to clarify and discuss any query from the audience.

BREAK (10:45- 11:00 h)

2. Co-creation session 1. On-line course (IO1) (Monday 4, 11-13 h.; Task: **Sergio Nasarre and Gemma Caballé**).



Goal: In this session, participants will understand the state-of-the-art of real estate professionals training in a comparative perspective and how Housing+ project tries to fill in this gap. After a brief explanation, participants will be asked on how they perceive housing-related professions, why an ad-hoc training is important and how they imagine it if they were the ones to design its contents. In particular, this session is devoted to Intellectual Output 1 (IO1 onwards), that is the on-line training course (The European Housing

Studies Course, housingstudies.eu), in relation to which participants will be asked to co-create.

Description of the activity:

1. Students will be provided beforehand with a handout “**The Academic training on housing in Europe**” (Doc. 5) explaining 1) why an ad hoc training of real estate/housing professionals is needed in current paradigm; and 2) describing the state-of-the art of housing and real estate professionals’ training in different countries. (**Gemma**)
2. Re-organization of the room. Participants will be organised in **small groups** (eg. 5) of four or five, paying attention to mixtivity (background, origin, profession, gender, age, etc.). Each group will be provided with a set of [Manual Thinking](#) (**Gemma**).

3. Participants will be asked the following question: “**Why and how housing and real estate professionals should be trained?**”. Expected answers will relate to relevant topics on several real estate/housing professions not easily solved on daily duties or that are not properly covered, variety of needs according to their background or experience, modern challenges, different methodologies, etc. (**Sergio and Gemma; all**).
4. Resulting mindmaps will be hanged on the walls and will be present there the whole week. Groups will be allowed to **modify their mindmaps** during the week but only in a **transparent and limited way** (i.e. using **different colours** or editing the text previous nodes; nor removing them; stickers colours: Monday: black; Tuesday: blue; Wednesday: red; Thursday: green; Friday: yellow) (**all**). **Final version** of the mindmaps will be discussed on Friday (activity 14).
5. Short explanation of the on-line course (IO1) and its modules (**Sergio**). Co-creation with students through the use of the platform (reachable from: housingstudies.eu) (**all**).
6. Conclusions and final remarks (**Sergio**).

13:15- 14:45h LUNCH: [Les Coques](#) Restaurant (C. de Sant Llorenç, 15, Tarragona)

15:00 h: Bus Stop - *Portal de Sant Antoni* (Passeig Sant Antoni, 26, Tarragona)

3. Field Trip 1. Affordable Housing (Monday 4, 15:30-18:00 h; Task: **Gemma Caballé**)

Venue: Municipality of Reus - Casal de les dones (Plaça de la Patacada, 9, Reus). We will go there by bus from Tarragona.

Goal: this activity is devoted to understand the complex topic of “affordable housing”. Housing affordability is currently the biggest challenge in cities worldwide and is affected by +30 multi-level factors. Housing professionals should be part of the solution.

Description of the activity: To approach the topic in a deeper way, a seminar with international experts and a city tour have been organised.

a) Seminar on affordable housing:

Núria Lambea Llop, Postdoctoral researcher of UNESCO Housing Chair URV.

Title: Guaranteeing social and affordable housing in the EU: challenges, lessons learned and recommendations

Michal Gluszac, Cracow University of Economics. **Title:** Housing Affordability: Drivers of housing demand and supply and policy implications.

Gonzalo Lacurcia Abaira, UN Habitat Spain consultant. **Title:** Affordable housing in the framework of sustainable urban development.



b) Housing city tour: Reus

1. Development of social housing for rent: building "La Patacada" located at Pl. de la Patacada del Barri del Carme
2. "Casa dels Mestres": a municipally owned building located at no. 3 of Passeig Mata for of people in a risk situation

DAY 2 (Tuesday 5, July 2022)

9:30-10:00 h Breakfast in *El Seminari Centre Tarraconense*

4. Co-creation session 2. Videos (IO 5) (Tuesday 5, 10:00-10:45h; Task: **Sergio Nasarre, Gemma Caballé and Rubén Borrás**)

Goals: 1) to show and explain the training videos on the field of housing, which are related to the nine modules of online course:

Part I. The theory of housing studies

Part II. The right to housing

Part III. Development of housing

Part IV. Access and tenure of housing

Part V. Forced loss and lack of housing

Part VI. Housing as market. Transactions with homes and funding

Part VII. Roles and functions of Housing and Property Professionals and Stakeholders in Europe

Part VIII. Housing, city, territory and environment

Part IX. Housing and New Technologies

2) To test a sample video with students.

Description of the activity: Explain the process of video creation with motion graphics and have the feedback of users.

Questions to attendants:

- Have you understood the video?
- What is the idea behind the video?

Venue: *El seminari*, centre Tarraconense (Tarragona)

BREAK (10:45- 11:00 h)

5. Co-creation session 3. MULTI-UNIT BUILDINGS GUIDE (IO 6) (Tuesday 5, 11:00-13:00h; Task: **Maria Figueira**)

Goal: Presentation of UIPI and its activities, and presentation and validation of the Multi-Unit Buildings guide

Description of the activity: Introduction by UIPI, presentation of the multi-unit buildings guide (concept, what has been done so far, next steps and guide structure) and validation the first version of the glossary, the structure and the methodology for data collection through brainstorm activities.

13:15- 14:45h lunch: [*Les Coques*](#) Restaurant (C. de Sant Llorenç, 15, Tarragona)

15:00 h: Bus Stop - *Portal de Sant Antoni* (Passeig Sant Antoni, 26, Tarragona)

6. Field trip 2. Housing stakeholders. (Tuesday 5, 15:30-18:00h, Task: **Gemma Caballé**)

Goal: in this seminar we will learn about the role of different housing stakeholder with national and international experts in this field. Afterwards, we will undertake a field trip around Tarragona to see different types of housing in Tarragona.

Description of the activity:

a) Seminar on housing stakeholders:

Beatriz Toribio: Real estate sector expert. **Title:** The challenge of the professionalization of the Spanish real estate sector

Gemma Caballé Fabra postdoctoral researcher of the UNESCO Housing Chair. **Title:** The *iter* of housing and real estate stakeholders.

Christoph Schmid Professor of European Economic Constitutional Law, Economic Law and Private Law, Director Centre of European Law and Politics of U. Bremen. **Title:** Consumer market study on the functioning of the real estate services for consumers in the European Union.



Venue: Municipality of Tarragona- Colegio de Arquitectos (Sant Llorenç, 20, Tarragona).

b) Housing city tour: Tarragona

1.- Rehabilitation of a building to be used for eight homes - María Asunción Vidal Layel & Antoni Bou Monclús. "Rehabilitation of a building to be used for eight homes" selected work at the XII Alejandro de la Sota Biennial.

This is the rehabilitation project for the Ca l'Abadessa complex, consisting of three buildings, two facing Comte Street and one facing Misser Sitges Street. The houses have the ground floor in common.

Both family realities and life preferences are very varied and diverse, and they also evolve over time. Different types of homes, flexible both in size and distribution, and easily adaptable, will allow us to satisfy the needs of all realities.

Compositely, the building is organized from interior patios to improve the orientation of the facades, guaranteeing the cross ventilation of all the dwellings and the necessary privacy of its exterior spaces.

The result is eight homes (with parking space and storage room) in a historical architectural environment designed according to the needs of their owners, who are the end users, located in an urban environment where it is very difficult to find homes with the necessary standards of comfort, health and dimension.

2.- The Kube by Kronos - DNA Barcelona

The Kube is born to become an icon of Tarragona. It's careful interplay of spaces and it's 19-story tower are a landmark in the city's skyline.

Spectacular 2, 3 and 4 bedroom homes, duplexes and penthouses with large terraces and a perfect orientation.

DNA Barcelona has designed The Kube homes as the cells of an organism; all delimited and well defined, but, at the same time, integrated and consistent with the whole. The result is a residential where each home has been treated individually to contribute to the success of the whole project.

The large terraces and windows of The Kube form a network of openings and overhangs that gives texture to the façade and generates an unmistakable aesthetic.

DAY 3 (Wednesday 6, July 2022)

9:30-10:00 h Breakfast in *El Seminari Centre Tarraconense*

7. Presentation: Gamification of housing studies (IO 2 and IO 3) (Wednesday 6, 10:00-10:45h; Task: Flavio Escribano and Sergio Alloza).

Goal: The goal of this activity is for workshop attendees to have detailed knowledge of the gamification tools used during the activity as well as the results and the process carried out in the programming of the gamified application.

Description of the activity: The person in charge of the task at GECON.es will share in detail the results of the gamification design with the rest of the assistant team, reviewing the deliverables available on the date according to the activity report: Gamification Manual for Teachers, GEAR (Gamification Engagement Architecture Report) and finally the game design of the gamified application (GDD).

BREAK (10:45- 11:00 h)

8. Co-creation session 5. GAMIFICATION (IO 2 and IO 3) (Wednesday 6, 11:00h-13:00h; Task: Flavio Escribano and Sergio Alloza)

Goal: Participants will understand the process to be carried out to convert a standard Housing+ lesson (narrative) into a gamified one (game design) through the interface-friendly gamified application.

Description of the activity:

1. The prototype version of the application and the gamification manuals will be used for the different students and teachers involved.
 2. Participants will be grouped into teams and the different lessons available for that day will be distributed so that each team can design and create their own version of the lessons.
 3. Finally, a cross-test (by the teams) will be carried out to check the pedagogical quality of the created lessons and they will be corrected-evolved.
- All processes will be monitored and mentored

13:15- 14:45h lunch: [Les Coques](#) Restaurant (C. de Sant Llorenç, 15, Tarragona)

15:00 h: Bus Stop - *Portal de Sant Antoni* (Passeig Sant Antoni, 26, Tarragona)

9. Field trip 3. Housing tenures (Wednesday 6, 15:30-18:00h, Task: Gemma Caballé)

Venue: Municipality of Cambrils – Sala d'actes del casal municipal de la gent gran (Passeig la Salle, 13-14, Cambrils). We will go there by bus from Tarragona.

Goal: in this seminar we will learn different housing tenures with national and international experts in this field. Afterwards, we will undertake a Field trip around Cambrils to see different types of housing.

Description:

a) Seminar on housing tenures:

Sergio Nasarre Aznar, Civil Law Full Professor of Rovira i Virgili University and PI of the Housing+ project. **Title:** From homeownership to squatting

Pablo Vázquez Moral, Spanish notary. **Title:** Spanish notaries and real estate

Rosario Jiménez: Spanish Land Registrar. **Title:** Real rights on housing registration procedure in Spanish Land Registry and the interconnection of European Land Registries.



b) Housing city tour: Cambrils

1. "Plaça de la Vila"
2. "Forn del Tallero", emblematic municipal building.
3. "Torre del Llimó", emblematic municipal building.

DAY 4 (Thursday 7, July 2022)

9:30-10:00 h Breakfast in *El Seminari Centre Tarraconense*

10. Presentation: Blockchain transaction of real estate (Thursday 7, 10:00-10:45h;
Task: **Qiang Tang**)

Goal: This seminar will introduce the Distributed Ledger Technologies (DLTs), which include Blockchain as the most popular technology. The main goal of this seminar is to first to demonstrate the motivation of Blockchain to show that Blockchain is something natural in the development of our society, and then show how Blockchain can provide more "trust" guarantees than other IT solutions, and finally provide a global picture on how this technology is developed and adopted with a focus on real estate use cases.

Description: Dr. Qiang Tang will deliver a presentation to address the above topics, with potential interactions from the audience. At the end of the presentation, there will also be time for Q&A to address any questions from the audience.

BREAK (10:45- 11:00 h)

11. Co-creation session 4. BLOCKCHAIN (Module 4 IO 1) (Thursday 7, 11:00-13:00h;
Task: **Oussama Gharsallaoui**)

Goal: This session will give the audience hand-on experiences on Blockchain-enabled applications. The audience will be taught how to interact with smart contracts on

Blockchain and execute tasks, including signing and managing tenancy contracts and mortgage application and negotiation.

Description: Oussama Gharsallaoui will guide the audience through the process of setting up the Blockchain environment, configuring smart contracts, and performing real-world tasks via smart contracts.

13:15-14:45h lunch: [Les Coques](#) Restaurant (C. de Sant Llorenç, 15, Tarragona)

15:00 h: Bus Stop - *Portal de Sant Antoni* (Passeig Sant Antoni, 26, Tarragona)

12. Field trip 4. Proptech (Thursday 7, 15:30-18:00h, Task: **Gemma**)

Venue: Municipality of Altafulla - Antiques Escoles Teresa Manero (Carrer de les Escoles, 3). We will go there by bus from Tarragona

Goal: in this seminar we will learn on blockchain and proptech with national and international experts in this field. Afterwards, we will undertake a Field trip around Altafulla.

Description:

a) Round table on proptech

Rosa Maria Garcia Teruel, Postdoctoral researcher of the UNESCO Housing Chair. **Title:** Blockchain for real estate: myth or reality?

Juan Carlos Asensio, PhD student on proptech real estate agencies. **Title:** "Proptech: to renew or to die. exploring the digitisation of the real estate brokerage agency in Spain

Alfredo Díaz Araque, CEO & late Co-founder – Prontopiso. **Title:** Real Estate agents in tech era: the power on intermediation



b) Housing city tour: T.B.D. Altafulla. We will go there by bus from Tarragona.

20:30h: OFFICIAL DINNER OF SUMMER COURSE at [Áncora](#) restaurant (Locals 4-6 Port Esportiu, Tarragona).

DAY 5 (Friday 8, July 2022)

9:30-10:00 h Breakfast in *El Seminari Centre Tarraconense*

13. Panel: Cross-border housing in Europe (IO 4) (Friday 8, 10:00-11:15h; Task: **Sergio Nasarre**)

Goal: to learn and be aware about the complexities of cross-border housing transactions from the real estate and personal point of view.

Description:

a) Prof. Padraic Kenna (NUI Galway), *Freedom of movement and refugees*.

b) Prof. Sergio Nasarre-Aznar (URV), *Complexities in real estate cross-border transactions*

Discussion

BREAK (11:15- 11:30 h)

14. Co-validation. (Friday 8, 11:30h-13:00h; Task: **Sergio, Gemma**)

Goal: Discussion about improving IOs of Housing+ project, conclusions and concluding remarks. Outcome of the Summer course.

Description:

1. Questions to students and answers with Mindmap (for each group)
2. Final survey
3. If applies, final altering of the Mindmap on the wall (**all**).
4. Concluding remarks

13:15-14:45h LUNCH: [Les Coques](#) Restaurant (C. de Sant Llorenç, 15, Tarragona)

15:00 h: Bus Stop - *Portal de Sant Antoni* (Passeig Sant Antoni, 26, Tarragona)

15. Field trip 5. Housing, city and territory (Friday 8, 15:30-18:00h, Task: **Gemma**)

Venue: municipality of Espluga de Francolí - Oficina de Turisme (plaça del Mil·lenari, s/n). We will go there by bus from Tarragona

Goal: in this seminar we will learn about territorial coherence with national and international experts in this field. Afterwards, we will undertake a field trip around Espluga de Francolí.

Description:

a) Seminar on housing, city and territory

Irene Lebrusán Murillo, researcher in CENIE (*Centro Internacional sobre el Envejecimiento* [Internacional Center on aging]. **Title:** Housing: shaping inequality and future challenges.

Laia Soriano-Montagut i Jené, Lawyer of the Contract Management Service. Directorate of Transport Management and Administration in the Barcelona Metropolitan Area (AMB). **Title:** Housing, urban design, city and community: challenges for the future

Marcel Compte i Joan Ribera, Omplim (Responsible Building and Management), **Title:** Omplim, an approach to sustainable real estate development.



b) Housing city tour: Espluga de Francolí

1. Residential area (detached houses / garden city / school area) near of "casal".
2. Future area "Milmanda-Riu Sec"
3. "Joan Amades" promotion (social housing)
4. La Bòvila industrial area.
5. Private development Guasch Mill
6. Old town (Capuig-Castell)
7. Urban center
8. Carreras Urbanization (Social Housing)
9. Commercial area
10. "Casal"

ANEXO 2. Oferta actual de formación en vivienda en una selección de países

COUNTRY	UNIVERSITY	TRAINING TIPOLOGY	CONTENT
Ireland	Dublin Institute of Technology – School of surveying & Construction management	Degrees (BSc), Masters (MSc) or courses (<i>higher certificates</i>) in different areas related to the real estate sector, construction, geography and real estate valuation	Degree in auctions, valuation and heritage; Degree in property economics; degree in property studies; a course in property and facilities management and a Masters in real estate. In the construction area, it offers: a degree in construction management and a course in construction technology. In the area of geography, the following are offered: a degree in geographical sciences, a course in geographic information systems; and a Master's degree in geographic information sciences; a Master's degree in geospatial engineering; and a Master in spatial information management. Finally, in the area of real estate valuations, we find a course in topography (mechanical and electrical) and a Master's degree in construction economics.
USA	Harvard Kennedy School	Course <i>Housing and Urbanization in the United States</i>	It includes: the role of households; housing as merchandise; housing as an icon of social status; housing as constitutive of neighborhood relations; investment in housing; housing theories and urban spatial form; provision of municipal services, public economy and residential choice; residential segregation trends and theories; theories and responses to the concentration of urban poverty; community development and the role of housing in it; affordable housing policy, planning and development; etc.
	Harvard University	Different Postgraduate	A total of 15 Postgraduate related to the real estate sector from the point

COUNTRY	UNIVERSITY	TRAINING TIPOLOGY	CONTENT
	Graduate School of design	courses and courses depending on the subject	of view of different disciplines (law, economics, architecture and sociology).
United Kingdom	University of Cambridge	Degree (<i>Bachelor of Arts</i>) on <i>Land Economy</i> .	The Land Economy Degree is characterized by being a 3-year degree of an interdisciplinary nature where the environment, legislation, the economy and the control of resources affect the real estate and housing sector. As for the Master's the following should be highlighted: Master's in real estate finance; in environmental policies; Master in planning, growth and regeneration and Master's in real estate.
	Heriot Watt University	Degrees (Bsc) on different topics of the real estate sector.	The <i>Urban Planning and Property Development</i> Degree (four years) includes surveying, and key research, statistics, and data analysis skills. The Geography Degree includes human geography, physical geography, social policy, and economics. The Geography, Society and Environment Degree includes topics such as human geography, construction, urban design and social policy.
	Ulster University	Master (Msc) on <i>Real Estate</i>	Functioning of real estate market and businesses. It includes property development and investment appraisal, economics, sustainability, asset management, real estate valuation, and the housing market.
	University of Stirling	Máster (Msc) on <i>Housing Studies</i>	Master on <i>Housing studies</i> which includes all aspects of housing services, such as sustainable communities, governance and law, housing organizations, and people's health and well-being.
	University of Cardiff	Degree (Bsc) on <i>Housing</i>	It mainly comprises four themes: housing context; housing service; housing as a business; and ethics and

COUNTRY	UNIVERSITY	TRAINING TIPOLOGY	CONTENT
		<i>Studies</i>	professional skills.
	Wrexham Glyndwr University	Degree (Bsc) on <i>Housing Studies</i>	2-year degree aimed at people who have completed a foundation degree or higher education diploma in housing
The Netherlands	TU Delft	Degree (<i>Bachelor or BSc</i>) and masters in the Faculty of Architecture and the Built Environment	Degree or <i>Bsc of Architecture, Urbanism and Building Sciences and Msc Architecture, Urbanism and Building Sciences; Msc Geomatics; Msc Geographical Information Management and Applications; MSc Metropolitan Analysis, Design and Engineering</i> , etc.
Sweedden	KTH Royal Institute of Technology (School of Architecture and Built Environment)	<i>Master's programme in Real Estate and Construction Management</i>	Máster (120 ECTS) in which students can choose different fields: construction, project management, real estate development and land law and real estate and construction economics. This Master's program is accredited by the RICS.
	Karlsatd University	Degree on <i>Real Estate management</i>	Degree of 180 ECTS on business management, Law and building.
China	Asian Institute of the Built Environment	<i>BA Housing Studies</i>	Degree of 120 ECTS for housing professionals, housing policies and diversity
	University of Hong Kong	Degrees and Masters in real estate sector.	<i>Bachelor of Housing Management</i> and Masters as the <i>Construction Project Management</i> and the <i>Science in Real Estate</i> .

BIBLIOGRAFÍA

AHRENDT, D., DUBOIS, H., JUNGBLUT, J.M., ROYS, M., NICOL, S.,ORMANDY, D., EZRATTY, V., FOX, T., SENNETT, J., PITTINI, A., ANDERSON, R., FALLER, P., VANDAMME, J. y WELSH, M. (2016) *Inadequate housing in Europe: Costs and consequences*. Luxemburgo: European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions

CABALLÉ FABRA, Gemma (2020) *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo Blanch.

CLAPHAM David (2005) *The meaning of housing...*ob. cit., p. 137, CABALLÉ FABRA Gemma, *La intermediación inmobiliaria...* p. 194

ESCRIBANO, Flavio y MORETON GALÍ, Jordi, *Gamification Model Canvas Framework. Evolution.* Artículo en <http://gecon.es/gamification-model-canvas-framework-evolution-1>

FOX O'MAHONY, Lorna (2007) *Conceptualising Home: Theories, Laws and Policies*, pp. 132-180, en NASARRE AZNAR, Sergio; *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, Working paper 1/2014

FOX O'MAHONY, Lorna (2007) *Conceptualising Home: Theories, Laws and Policies*, pp. 23 y 24 en CABALLÉ Fabra Gemma, *La intermediación inmobiliaria...* p. 187

JACOB, S., & RADHAI, S. (2016). *Trends in ICT e-learning: Challenges and expectations*. International Journal of Innovative Research & Development, 5(2), 196–201, en DUMFORD, A.D., MILLER, A.L. (2018) *Online learning in higher education: exploring advantages and disadvantages for engagement*. J Comput High Educ 30, 452–465.

KEMENY, Jim (1992) *Housing and Social Theory*, Routledge, pp. 3 y ss. en CABALLÉ Fabra Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p.198

KING Peter (2003) *A social Philosophy of Housing*, Ashgate, pp. 1 y ss. en CABALLÉ Fabra Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p.198

LAMBEA LLOP, Nuria (2022) *La gestión de la vivienda social en clave europea*, p. 326-334

LEBRUSÁN MURILLO Irene (2018) *La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad (Tesis)*

LORENZO-REGO, Irene (2014) *El concepto de familia en Derecho español: un estudio interdisciplinar*, Bosch Editor, pp. 26 y 27, en CABALLÉ FABRA, Gemma, *La intermediación inmobiliaria ...*p. 195

NASARRE AZNAR, Sergio; *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, Teoría y Derecho: revista de pensamiento jurídico No. 16/2014

NASARRE AZNAR, Sergio (2020), *Los años de la crisis de la vivienda*, Tirant lo Blanch

NEWMAN Oscar (1996) *Creating Defensible Space*, US Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development Research.

RADIN, Margaret (1993) *Reinterpreting Property*. University of Chicago Press, en FOX, Lorna, *Conceptualising Home...*ob. cit., p. 297 en CABALLÉ FABRA Gemma, *La intermediación inmobiliaria...*p.194

WIJEKUMAR, K., FERGUSON, L., & WAGONER, D. (2006). *Problems with assessment validity and reliability in web-based distance learning environments and solutions*. Journal of Educational Multimedia and Hypermedia, 15(2), 199–215, en DUMFORD, A.D., MILLER, A.L. (2018) *Online learning in higher education: exploring advantages and disadvantages for engagement*. J Comput High Educ 30, 452–465

SITIOS WEB

housingplus.eu

[canvas](http://canvas.com).

<http://gecon.es>

NORMATIVA

1. Estatal

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6 noviembre 1999, núm. 266).

RDL 4/2000, de 23 de junio, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, art.3

RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 28 marzo 2006, núm. 74).

RDL 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE núm. 161 de 07 de julio de 2011).

RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE núm. 60 de 10 de marzo de 2012).

Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad (DOGC núm.6245 de 02 de noviembre de 2012).

Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE núm. 116 de 15 de mayo de 2013).

2. Autonómicas

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (DOGC núm. 5044 del 9 de enero de 2008).

3. De la Unión Europea

Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI), en https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html

Directiva 2013/55/EU del Parlamento Europeo y del Consejo del 20 de noviembre de 2013 por la cual se modifica la Directiva 2005/36/EC sobre el reconocimiento de las cualificaciones profesionales y el Reglamento (EU No 1024/2012 sobre la cooperación administrativa a través del Sistema de Información del Mercado Interior..